

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Rép. no. 1771/23
L-BAIL-660/22 et L-BAIL-679/22

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 15 JUIN 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

I.

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Jalle DURNA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne HERTZOG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant par Maître Jalle DURNA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne HERTZOG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **660/22** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 29 novembre 2022 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 5 janvier à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **679/22** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 12 décembre 2022 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 16 janvier 2023 à 09.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du jeudi, 16 mars 2023, lors de laquelle Maître Marc KERGER se présenta pour la société anonyme SOCIETE1.) SA tandis que Maître Jalle DURNA, en remplacement de Maître Anne HERTZOG, comparut pour PERSONNE1.).

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIVRA

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 28 septembre 2021, ayant pris effet au 1^{er} octobre 2021 pour une durée déterminée jusqu'au 1^{er} octobre 2023, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.) une maison de luxe sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 7.250 euros hors charges par mois. Les

deux premiers loyers annuels sont payables par tranche de 12 mois, à savoir pour la première année du 1^{er} octobre 2021 jusqu'au 1^{er} octobre 2022 le montant de 87.000 euros est payable le 1^{er} octobre 2021 et pour la 2^{ème} année, du 1^{er} octobre 2022 au 1^{er} octobre 2023, le montant de 87.000 euros est payable le premier octobre 2022.

B. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 29 novembre 2022, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir résilier le bail existant entre les parties aux torts exclusifs de la bailleuse ;
- voir condamner la bailleuse à payer à la partie requérante des dommages et intérêts à titre de réduction de loyer, en raison de nombreux troubles de jouissance, à hauteur de 1.000 euros par mois, soit pour 11 mois, un total de 11.000 euros, ou tout autre montant même supérieur à arbitrer par le Tribunal, avec les intérêts légaux à compter de la requête, jusqu'à solde ;
- voir dire que le loyer du logement pris en location ne peut pas dépasser 5 % du capital investi ;
- voir enjoindre à la bailleuse de verser les pièces permettant d'évaluer le capital investi ;
- voir procéder à une réévaluation du loyer ;
- voir condamner la bailleuse à payer au locataire les montants trop perçus à titre de loyer suite à la réévaluation du loyer, sinon voir ordonner la compensation entre les montants trop perçus par la bailleuse et les éventuels frais locatifs à charge du locataire ;
- voir condamner la bailleuse à payer à la partie requérante des dommages et intérêts à titre de préjudice moral subi, à hauteur de 10.000 euros, avec les intérêts légaux à compter de la requête, jusqu'à solde ;
- voir dire que les frais exposés en relation avec les interventions nécessaires au fonctionnement des systèmes de chauffage, de climatisation et d'alarme ainsi que pour la réparation des pierres extérieures ne peuvent être mis à charge du locataire ;
- voir condamner la bailleuse à payer à la partie requérante le montant de 819 euros au titre du remboursement des honoraires d'avocat, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la bailleuse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

- voir condamner la bailleresse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire de la partie requérante, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 660/22.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a renoncé à ses demandes tendant à voir dire que le loyer du logement pris en location ne peut pas dépasser 5 % du capital investi, à voir enjoindre à la bailleresse de verser les pièces permettant d'évaluer le capital investi, à voir procéder à une réévaluation du loyer et tendant à voir condamner la bailleresse à payer au locataire les montants trop perçus à titre de loyer suite à la réévaluation du loyer, sinon à voir ordonner la compensation entre les montants trop perçus par la bailleresse et les éventuels frais locatifs à charge du locataire.

Il a encore augmenté sa demande en paiement de dommages et intérêts au montant total de 18.000 euros correspondant à 18 mois.

Il échet de lui en donner acte.

Par requête déposée en date du 12 décembre 2022, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner le locataire à payer à la partie requérante le montant de 80.529,65 euros, avec les intérêts conventionnels de retard de 5 % par mois, à partir de la date d'échéance, tel que prévu à l'article 3 du contrat de bail, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner le locataire à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner le locataire aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 679/22.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires pour statuer par un seul et même jugement.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et au soutien de sa requête, PERSONNE1.) fait valoir qu'au moment de la location, plusieurs désordres ont été constatés et la bailleresse s'est engagée à les redresser. Il s'agirait des désordres suivants :

- les stores à lamelles étaient endommagés ;
- le système de chauffage était défectueux ;
- une vitre était brisée sur la terrasse extérieure ;
- le système de sécurité/d'alarme ne fonctionnait pas ;

- le grillage extérieur (volets) était défectueux ;
- le cylindre de la serrure de la porte d'entrée devait être remplacé ;
- les vitres de la toiture devaient être remplacées ;
- le système d'éclairage ne fonctionnait pas.

Certains désordres auraient été résolus après de multiples relances de la part du locataire et après plusieurs mois de location. Actuellement ni le chauffage, ni la climatisation ne fonctionneraient. Tous les dysfonctionnements auraient été dénoncés à la bailleresse. La bailleresse ne remplirait pas ses obligations découlant des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil, de sorte que la jouissance paisible des lieux loués ne serait pas assurée. Au regard du comportement fautif de la bailleresse, il y aurait lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail. Il y aurait encore lieu de condamner la bailleresse à payer au locataire des dommages et intérêts sous forme d'une réduction de loyer en raison des nombreux troubles de jouissance à hauteur de 1.000 euros par mois pendant 18 mois. PERSONNE1.) sollicite en outre une indemnisation de son préjudice moral évalué à 10.000 euros compte tenu de toutes les tracasseries qu'il a subies. S'agissant des charges réclamées, il s'oppose à prendre à son compte les frais relatifs au fonctionnement du chauffage et de la climatisation, qui ne fonctionneraient pas, ainsi que ceux relatifs à la réparation des pierres extérieures cassées en raison d'une tempête.

La société SOCIETE1.) s'oppose aux demandes en faisant plaider que tous les désordres allégués ont été réparés. Les prétendus retards seraient imputables à la crise sanitaire et au défaut d'approvisionnement de matériel. Les prétendus problèmes de chauffage et de climatisation sont contestés et ne seraient pas prouvés. L'article 1721 du Code civil ne s'appliquerait pas aux vices apparents constatés dans l'état des lieux d'entrée. Elle renvoie principalement à l'article 9 du contrat de bail suivant lequel le locataire aurait renoncé à toute indemnisation en cas de la survenance de désordres. Subsidiairement, elle donne à considérer que les obligations découlant des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil seraient de moyens, dès lors que le résultat à fournir par le débiteur dépendrait de tierces entreprises. Aucune faute dans le chef de la bailleresse ne serait établie. Plus subsidiairement, il s'agirait d'une obligation de résultat atténuée. La bailleresse s'exonérerait dès lors qu'elle prouve l'absence de faute dans son chef. Plus subsidiairement, la bailleresse s'exonérerait par la cause étrangère liée à la crise sanitaire et au problème d'approvisionnement de matériel.

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et au soutien de sa requête, la société SOCIETE1.) fait plaider que par courrier du 16 novembre 2022 PERSONNE1.) a été mis en demeure de régler le loyer pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 1^{er} octobre 2023, représentant un montant total de 87.000 euros. Le 30 novembre 2022, PERSONNE1.) aurait payé le montant de 14.500 euros, de sorte qu'il resterait un solde impayé de 72.500 euros. Par ailleurs un montant total de 8.029,65 euros lui aurait été mis à charge au titre de charges locatives, montant qui n'aurait pas été réglé et qui se décomposerait comme suit :

- facture n°NUMERO1.) du 31 décembre 2021 : 1.093,55 euros
- facture n°NUMERO2.) du 11 février 2022 : 2.829,66 euros
- facture n°NUMERO3.) du 20 juillet 2022 : 2.509,02 euros
- facture n°NUMERO4.) du 20 juillet 2022 : 1.044,13 euros
- facture n°NUMERO5.) du 22 novembre 2022 : 553,29 euros.

Au total, la société SOCIETE1.) disposerait à l'égard de PERSONNE1.) d'une créance d'un montant total de 80.529,65 euros (72.500 + 8.029,65).

S'agissant des charges locatives, elle se réfère aux pièces versées et explique que les factures litigieuses porteraient sur la refacturation des frais locatifs avancés pour le locataire. Elle fait encore relever qu'il n'est pas établi que les pierres de la façade sont tombées en raison d'une tempête. Il résulterait du contrat de bail que le remplacement des pierres est à charge du locataire.

PERSONNE1.) fait plaider qu'il a payé tous les loyers jusqu'au mois de mars 2023 inclus. S'agissant des charges locatives, il conteste la facture d'un montant de 2.829,66 euros relative au chauffage ainsi que la facture d'un montant de 1.044,13 euros relative aux pierres. Concernant les autres factures, il estime que la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation de renseignement pour ne pas l'avoir informé sur l'étendue des charges.

En cours de délibéré, la société SOCIETE1.) confirme que tous les loyers jusqu'au mois de mars 2023 inclus ont été réglés.

D. L'appréciation du Tribunal

1) Quant à la requête déposée en date du 29 novembre 2022 par PERSONNE1.)

a) La recevabilité de la demande

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

b) Le bien-fondé de la demande

- **L'indemnisation pour troubles de jouissance**

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 28 septembre 2021, ayant pris effet au 1^{er} octobre 2021 pour une durée déterminée de deux années jusqu'au 1^{er} octobre 2023, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison de luxe sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer de 7.250 euros hors charges par mois. Les deux premiers loyers annuels sont payables par tranche de 12 mois, à savoir pour la première année du 1^{er} octobre 2021 jusqu'au 1^{er} octobre 2022 le montant de 87.000 euros est payable le 1^{er} octobre 2021 et pour la 2^{ème} année, du 1^{er} octobre 2022 au 1^{er} octobre 2023, le montant de 87.000 euros est payable le premier octobre 2022. Il y est encore stipulé que les frais locatifs sont à charge du locataire et ils ne sont pas compris dans le montant du loyer mensuel. Il en résulte en outre que les locaux se trouvent dans un excellent état et que la maison est entièrement repeinte et que les réparations locatives sont à charge du locataire. Tous dommages causés aux installations sanitaires, chauffage, électricité, cuisine, salle de bains, menuiseries intérieures et extérieures, revêtements de sols et muraux, façade, toiture,

terrasses, jardin, alentours et autres, dus à la négligence ou inadvertance du locataire seront réparés à ses frais et en cas de travaux de réparation et/ou entretien, le locataire devra accorder au bailleur, à ses préposés, sous-traitants, fournisseurs, architectes pendant toute la durée de ces travaux, libre accès aux lieux loués, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou diminution du loyer quelle que soit la nature et la durée des travaux.

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Quant à l'obligation de délivrance d'une chose en bon état de réparation, prévue à l'article 1720 du Code civil, il est de principe que le bailleur est tenu, au début du contrat de bail et donc en principe avant la prise de possession des lieux par le preneur, d'exécuter toutes les réparations nécessaires à l'objet du bail, partant même les réparations locatives qui en cours de bail incomberaient au preneur (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 77).

La reconnaissance par le preneur d'un bon état locatif à son entrée ne peut avoir d'incidence que sur l'obligation de délivrance mais non pas sur celle imposée au bailleur quant à ses obligations d'entretien permanentes.

Entretenir, c'est veiller au maintien de l'immeuble en état de servir à sa destination.

Le bailleur ne peut se limiter à réparer le bien ; il doit l'adapter à l'affectation convenue; si des travaux d'aménagement s'imposent, il est tenu de les exécuter, à moins de convention contraire.

Les réparations ne peuvent jamais être imposées au bailleur, en général, si les dégâts sont attribuables à la faute du preneur.

Le locataire est tenu d'avertir le bailleur de toute réparation devenue nécessaire.

Une mise en demeure formelle n'est pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter.

Par réparations nécessaires au sens de l'article 1720 du Code civil, il faut entendre tous travaux et réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Sont nécessaires les réparations de nature à éviter des troubles de jouissance; celles indispensables à l'exploitation de l'immeuble et de ses dépendances, conformément à leur destination.

Dès lors qu'elle est nécessaire, la réparation non locative doit être effectuée par le bailleur, que la nécessité résulte de l'usage, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

Tout comme les travaux de menu entretien, les réparations dites locatives s'imposent au preneur qui exerce la jouissance du bien loué quand bien même il en aurait usé en bon père de famille ; le preneur ne peut, sauf convention contraire, s'y soustraire en démontrant qu'il n'aurait commis aucune faute; il ne peut échapper à la réparation qu'au seul cas où ils s'expliquent en raison de la vétusté, ou sont attribuables à un cas de force majeure ; également s'ils résultent d'un usage parfaitement normal.

Le locataire ne répond pas de l'usure normale, pas plus que de la vétusté. Seuls des abus dans l'usage de la chose lui sont imputables.

Les réparations locatives sont celles qui sont nécessitées par l'utilisation même du bien. A défaut d'accord ou d'usage constant, il convient toujours de rechercher si les dégâts incriminés ou le travail d'entretien qui s'impose tiennent au fait même de la jouissance locative.

L'obligation de délivrance et d'entretien incombant au bailleur en vertu des dispositions précitées constitue une obligation de moyens. Il ne peut s'exonérer de cette responsabilité qu'en cas de force majeure.

Suivant l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemnisation.

Il y a vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. Tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, est un vice. Il n'y a pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons et de vétusté ou de défaut d'entretien. Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. Le bailleur ne répond cependant pas du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

Sans rendre l'usage du bien complètement impossible, il suffit que le vice entrave la jouissance du preneur et lui cause un trouble véritable.

Contrairement à l'article 1722 du Code civil, les articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil n'envisagent pas une réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois.

Il est constant en cause pour résulter des renseignements fournis par les parties et de l'état des lieux d'entrée versé que les désordres suivants ont été constatés:

- les stores à lamelles étaient endommagés ;
- une vitre était brisée sur la terrasse extérieure ;
- le système de sécurité/d'alarme ne fonctionnait pas ;
- le grillage extérieur (volets) était défectueux ;
- le cylindre de la serrure de la porte d'entrée devait être remplacé ;
- les vitres de la toiture devaient être remplacées ;
- le système d'éclairage extérieur était défectueux.

Il n'est pas contesté par la société SOCIETE1.) et il résulte de l'échange de correspondance entre parties qu'elle s'est engagée à remédier aux désordres précités, de sorte que son argumentaire relatif à l'apparence des désordres ne saurait être retenu.

Il est également constant en cause que la société SOCIETE1.) a remédié aux prédicts désordres.

Il échet de rappeler que l'article 9 du contrat de bail conclu entre parties, stipule qu'« *en cas de travaux de réparation et/ou entretien, le locataire devra accorder au bailleur, à ses préposés, sous-traitants, fournisseurs, architectes, etc. pendant toute la durée de ces travaux, libre accès aux lieux loués, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou diminution du loyer quelle que soit la nature et la durée des travaux* ».

Si de telles clauses de renonciation sont en principes valables, il importe de rappeler que les renonciations s'interprètent restrictivement.

Cette clause de renonciation exclut toute réduction de loyer, respectivement toute indemnisation en cas de travaux de réparation et/ou entretien quelle que soit la nature et la durée des travaux.

Cette clause exclut toute diminution de loyer, respectivement indemnisation au profit de PERSONNE1.) pendant la durée des travaux de réparation.

Or, en l'espèce, PERSONNE1.) réclame une indemnisation pour les troubles de jouissance qu'il a subis pendant le temps où ces désordres n'ont pas été réparés, de sorte que cette clause n'est pas applicable.

Le tribunal constate ensuite qu'il ressort de l'échange de correspondance entre parties que des interventions pour remédier aux désordres précités ont eu lieu jusqu'au mois de septembre 2022, de sorte qu'il faut retenir qu'à cette date, la société SOCIETE1.) n'avait pas encore remédié à tous les désordres.

S'agissant du système de chauffage et de climatisation, il ressort de l'analyse de la correspondance échangée entre parties ainsi qu'avec les corps de métier qu'il y a eu des désordres affectant le système de chauffage et de climatisation et que les entreprises chargées des réparations y afférentes sont intervenues.

En présence de la contestation de la société SOCIETE1.) et en l'absence d'élément probant permettant d'appuyer les dires de PERSONNE1.), force est de constater que ce dernier n'apporte pas la preuve que ces problèmes subsistent à ce jour suite aux réparations intervenues.

Il découle de l'ensemble des développements ci-avant énoncés que la présence des désordres allégués pendant une certaine période est établie et que la réparation de ces désordres incombait à la société SOCIETE1.) en vertu de son obligation de délivrance d'une chose en bon état de réparations et d'entretien des lieux loués. Elle ne saurait se décharger de son obligation de moyens en invoquant de manière générale les effets de la crise sanitaire ainsi que des problèmes d'approvisionnement de matériel auprès des fournisseurs sans apporter une preuve concrète permettant de caractériser un cas de force majeure permettant de dispenser la bailleuse de son obligation.

Or, compte tenu des réparations intervenues et en l'absence d'informations plus précises de la part de PERSONNE1.) concernant la durée respective pendant laquelle chaque désordre ci-avant énoncé a perduré, le tribunal évalue ex aequo et bono l'indemnité devant revenir à PERSONNE1.) pour trouble de jouissance au montant total de 4.000 euros.

La société SOCIETE1.) est dès lors condamnée à payer PERSONNE1.) le montant de 4.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 novembre 2022, jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, PERSONNE1.) a droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

- **La résiliation du bail aux torts exclusifs de la bailleuse**

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, en vertu de l'article 1741 du Code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

Il appartient ainsi toujours au juge d'apprécier en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive, respectivement il débouterà le requérant de sa demande en résiliation judiciaire.

Le motif grave existe au cas où la poursuite du bail entraîne pour l'une des parties un préjudice plus grand que celui causé à l'autre par la cessation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, les manquements précités qui ont certes causé un trouble de jouissance au locataire ne sont cependant pas suffisamment graves pour justifier sa demande en résiliation du bail aux torts exclusifs de la partie bailleuse.

La demande de PERSONNE1.) en résiliation du bail est dès lors à dire non fondée.

- **L'indemnisation pour préjudice moral**

Il y a lieu de constater que les éléments avancés ne suffisent pas pour caractériser l'existence d'un préjudice moral dans le chef de PERSONNE1.). Sa demande y afférente est dès lors à dire non fondée.

2) Quant à la requête déposée en date du 12 décembre 2022 par la société SOCIETE1.)

a) La recevabilité de la demande

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

b) Le bien-fondé de la demande

- **Le paiement des loyers**

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir qu'elle dispose d'une créance d'un montant d'un montant de 80.529,65 euros à l'égard de PERSONNE1.).

Compte tenu des paiements des loyers intervenus jusqu'au mois de mars 2023 inclus, la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence du montant total de 43.500 euros (6 mois x 7.250).

PERSONNE1.) est en conséquence condamné à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 43.500 euros, avec les intérêts conventionnels de retard de 5 % par mois à partir de la date d'échéance jusqu'à solde conformément aux dispositions contractuelles découlant de l'article 3 du contrat de bail.

- **Le paiement des charges**

La société SOCIETE1.) réclame le paiement de la somme totale de 8.029,65 euros, se décomposant comme suit :

- facture n° NUMERO1.) du 31 décembre 2021 : 1.093,55 euros
- facture n° NUMERO2.) du 11 février 2022 : 2.829,66 euros
- facture n° NUMERO3.) du 20 juillet 2022 : 2.509,02 euros
- facture n° NUMERO4.) du 20 juillet 2022 : 1.044,13 euros
- facture n° NUMERO5.) du 22 novembre 2022 : 553,29 euros.

PERSONNE1.) invoque de manière générale une violation dans le chef de la bailleuse de son obligation d'information sur l'importance des charges.

Il résulte clairement de l'article 4 du contrat de bail que les frais locatifs sont à charge du locataire et qu'ils ne sont pas compris dans le montant du loyer mensuel.

Compte tenu de la teneur dudit article, il aurait appartenu au locataire de s'enquérir sur l'importance des charges.

En outre, il y a lieu de relever que le locataire n'établit pas le caractère excessif des charges locatives lui réclamées.

PERSONNE1.) se limite ensuite à contester la facture n° NUMERO2.) du 11 février 2022 d'un montant de 2.829,66 euros et la facture n° NUMERO4.) du 20 juillet 2022 d'un montant de 1.044,13 euros, de sorte que la demande de la société SOCIETE1.) est d'ores et déjà à dire fondée à concurrence du montant total de 4.155,86 euros (1.093,55 + 2.509,02 + 553,29).

La facture n° NUMERO2.) du 11 février 2022 d'un montant de 2.829,66 euros de la société SOCIETE1.) correspond à la refacturation d'une facture du 8 février 2022 de la société SOCIETE2.) SA pour l'entretien de la chaudière des lieux loués en vertu d'un contrat de maintenance que la société SOCIETE1.) a conclu avec la société SOCIETE2.) SA, facture qui a été payée par la société SOCIETE1.).

Tout comme les travaux de menu entretien, les réparations dites locatives s'imposent au preneur qui exerce la jouissance du bien loué quand bien même il en aurait usé en bon père de famille. En l'espèce, il n'est pas établi que cette facture a trait à la réparation des dysfonctionnements de la chaudière.

Il en découle que la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée pour le montant réclamé de 2.829,66 euros.

La facture n° NUMERO4.) du 20 juillet 2022 d'un montant de 1.044,13 euros de la société SOCIETE1.) correspond à la refacturation d'une facture du 12 juillet 2022 de la société SOCIETE3.) Srl pour le remplacement d'une plaque de façade à l'arrière de la maison louée.

Selon l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Il résulte d'un courriel du 27 janvier 2022 de la société SOCIETE3.) Srl envoyé à la société SOCIETE1.) qu'elle va passer sur les lieux loués pour établir le devis des pierres cassées en raison d'une tempête.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) a établi que ce désordre qui ne relève pas d'une menue réparation a eu lieu sans sa faute.

La demande de la société SOCIETE1.) y afférente est donc à dire non fondée.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence du montant total de 6.985,52 euros (4.155,86 + 2.829,66).

PERSONNE1.) est donc condamné à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 6.985,52 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 décembre 2022, date du dépôt de la requête, jusqu'à solde.

3) Quant aux demandes accessoires

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est nullement obligatoire.

Le choix délibéré de PERSONNE1.) de recourir aux services d'un avocat pour recouvrer sa créance ne constitue donc pas un préjudice imputable à une faute de la société SOCIETE1.).

Il en découle que les frais et honoraires d'avocat doivent rester à charge de PERSONNE1.) et sa demande y afférente est à dire non fondée.

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour deux tiers à PERSONNE1.) et pour un tiers à la société SOCIETE1.).

La demande de PERSONNE1.) en distraction des frais et dépens au profit de son mandataire n'est pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les nos L-BAIL-660/22 et 679/22,

donne acte à PERSONNE1.) de sa renonciation aux demandes tendant à voir dire que le loyer du logement pris en location ne peut pas dépasser 5 % du capital investi, à voir enjoindre à la bailleuse de verser les pièces permettant d'évaluer le capital investi, à voir procéder à une réévaluation du loyer et tendant à voir condamner la bailleuse à payer au locataire les montants trop perçus à titre de loyer suite à la réévaluation du loyer, sinon à voir ordonner la compensation entre les montants trop perçus par la bailleuse et les éventuels frais locatifs à charge du locataire ainsi que de l'augmentation de sa demande au montant total de 18.000 euros,

dit les demandes respectives des parties recevables en la forme,

les **dit** partiellement fondées,

en conséquence, condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 novembre 2022, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

pour le surplus, **déboute** PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation et de sa demande en résiliation du bail,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 43.500 euros, avec les intérêts conventionnels de retard de 5 % par mois à partir de la date d'échéance, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 6.985,52 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 décembre 2022, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour deux tiers à PERSONNE1.) et pour un tiers à la société anonyme SOCIETE1.) SA.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI