

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 2531/23**

**Dossier no. L-BAIL-228/23**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 5 OCTOBRE 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

### **ENTRE**

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

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Léa RAGAZZINI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

### **ET**

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

représentée par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, Maître Claude WASSENICH, respectivement par l'une de ses fondées de pouvoir dûment nommées, tous avocats à la Cour et demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant à l'audience par Maître Lise REIBEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 avril 2023 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, 25 mai 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 21 septembre 2023, lors de laquelle Maître Léa RAGAZZINI, en remplacement de Maître Lex THIELEN, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Lise REIBEL comparut pour la partie défenderesse.

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 fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIVIT**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 24 février 2021, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2021 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio B sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer mensuel fixé à 670 euros, augmenté par la suite à 700 euros, et d'une avance sur charges fixée à 80 euros.

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 7 avril 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater, sinon prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 2.310 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de février, de mars et d'avril 2023, avec les intérêts de retard au taux légal à partir du 14 mars 2023, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 912,13 euros à titre de charges réelles pour l'année 2022, avec les intérêts de retard au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 3.000 euros à titre d'honoraires d'avocat, avec les intérêts de retard au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à

intervenir, et faute par elle de ce faire, voir autoriser la partie requérante à la faire expulser par qui de droit ;

- voir dire que le jugement à intervenir est exécutoire par provision nonobstant toute voie de recours ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 228/23.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande à 6.210 euros au titre des arriérés de loyers et de charges des mois de février à septembre 2023.

Elle a encore demandé acte que l'adresse exacte de PERSONNE1.) se trouve au numéro ADRESSE1.) et celle de PERSONNE2.) au numéro ADRESSE2.).

Il échet de lui en donner acte.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que suite à une visite des lieux du 27 septembre 2022, un compte-rendu a été dressé et signé entre parties prévoyant notamment une augmentation du loyer à 700 euros à partir du 1<sup>er</sup> mars 2023, une absence d'entretien et mauvaise mise en peinture des lieux loués ainsi qu'un engagement du locataire de remettre le studio en bon état au plus tard jusqu'à fin septembre 2023 et de ranger son matériel entreposé dans le studio et sur le balcon. Les loyers des mois de février à septembre 2023 n'auraient pas été payés par la partie défenderesse. Le locataire serait en outre redevable du montant de 912,13 euros à titre de charges réelles pour l'année 2022 suivant décompte du 22 mars 2023. Le montant des honoraires d'avocat payés par le bailleur en rapport avec la résiliation du contrat de bail serait provisoirement évalué à 3.000 euros. Conformément aux termes du contrat de bail, ces frais seraient à charge du locataire. Les nombreux comportements fautifs du locataire ci-avant énoncés justifieraient la résiliation du bail aux torts exclusifs de ce dernier.

PERSONNE2.) ne conteste pas les arriérés de loyers et d'avances sur charges. Il explique que sa situation personnelle est compliquée en raison du fait qu'il serait actuellement atteint de troubles psychologiques. Il conteste le montant de 912,13 euros ainsi que les frais d'avocat de l'ordre de 3.000 euros en l'absence de pièces justificatives. Il sollicite finalement un délai de déguerpissement de deux mois compte tenu de sa situation.

La partie requérante renvoie au contrat de bail concernant le montant des charges ainsi qu'en ce qui concerne les frais de résiliation.

### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'ayant pas été spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable en la forme.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

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 24 février 2021, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2021 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio B sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer mensuel fixé à 670 euros, augmenté à 700 à partir du 1<sup>er</sup> mars 2023 et d'une avance sur charges fixée à 80 euros.

En l'absence de contestations concernant le non-paiement du loyer, la demande de PERSONNE1.) en paiement des loyers réduits pour les mois de février 2023 à septembre 2023 est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 6.210 euros.

PERSONNE2.) est donc condamné à payer à PERSONNE3.) la somme de 6.210 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 septembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

S'agissant du décompte de charges de l'année 2022, il échet de relever qu'en vertu de l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation, « le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement. Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs. Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause. Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise. En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges ».

Il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire.

En l'espèce, il résulte du contrat de bail que « *les charges pour la consommation d'eau, électricité, canal, poubelles, antenne, chauffage, ramonage, nettoyage escalier ainsi que le*

*nettoyage régulier du chauffage central sont à charge du locataire. A la fin de chaque année un décompte sera fait suivant le schéma suivant : La consommation d'eau et de l'électricité sera facturée suivant le propre compteur, le chauffage est calculé sur base des calorimètres. Pour la buanderie, 1/6, les poubelles 1/7, l'éclairage escalier ainsi que les autres factures concernant le bâtiment toujours 1/6 des coûts totaux du bâtiment. Le nettoyage de l'escalier est facturé avec 18 euros par mois et l'antenne avec 12 euros par mois ».*

Il n'est établi que l'immeuble dans lequel se trouve le studio donné en location est soumis au statut de la copropriété.

En ne produisant qu'un seul décompte relatif aux charges sans la moindre pièce justificative permettant de vérifier le quantum des frais mis à charge du locataire, la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 912,13 euros est à dire non fondée.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

L'article 1728 du Code civil oblige le preneur à user de la chose louée en bon père de famille.

User de la chose en bon père de famille, c'est s'en servir de telle manière que la substance n'en soit point compromise; c'est en jouir avec le soin qu'un homme consciencieux apporte à la gestion de ses propres biens, prendre les précautions requises pour sa conservation, veiller à ce qu'elle ne se dégrade pas, en un mot: c'est apporter dans l'usage et dans la jouissance de la chose tous les soins qu'on est en droit d'attendre d'un « bon père de famille », c'est-à-dire un homme normalement consciencieux et prudent.

L'obligation de jouir en bon père de famille comprend plusieurs incidences: le preneur devra entretenir la chose, il devra s'abstenir de la dégrader soit par négligence, soit par un usage anormal et excessif; il devra y faire les menues réparations qui s'imposent et il doit avertir le propriétaire des grosses réparations qui s'avèreraient nécessaires (Henri DE PAGE: Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, les principaux contrats, n° 660, 3ème édition 1972).

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.

Il résulte d'un compte-rendu signé par les parties et établi suite à une visite des lieux qui s'est déroulée en date du 27 septembre 2022 que les lieux loués ne sont pas entretenus par le locataire en bon père de famille.

Au vu de ce qui précède et compte tenu des arriérés de loyers et des avances sur charges, il échet de retenir que PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et ce manquement justifie la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) et de le condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

S'agissant des frais d'avocat, il y a lieu de relever que s'il est certes indiqué dans le contrat de bail que les frais occasionnés par la résiliation du bail en raison d'un retard de paiement ou un non-paiement sont à charge du locataire, il échet cependant de constater que la partie requérante ne justifie aucunement les frais d'avocat qu'elle prétend avoir exposés en rapport avec la résiliation du bail, de sorte que la demande y afférente est à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros.

PERSONNE2.) est dès lors condamné à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350 euros.

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.

PERSONNE2.) succombant au litige est condamné aux frais et dépens de l'instance.

## PAR CES MOTIFS

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

**donne** acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

**dit** la demande de PERSONNE1.) recevable,

la **dit** partiellement fondée,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de de 6.210 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 septembre 2023, jusqu'à solde,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 912,13 euros,

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE2.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence du montant de 350 euros,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros,

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

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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