

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 2950/23**

**Dossier no. L-BAIL-388/23**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 16 NOVEMBRE 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 Robert KAYSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

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

**partie défenderesse,** comparant en personne.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 juin 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 lundi, 7 août 2023 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 26 octobre 2023, lors de laquelle Maître Robert KAYSER se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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 SUIV**

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

Suivant contrat de bail conclu en date du 20 août 2021, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> septembre 2021 jusqu'au 31 août 2024, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement avec buanderie commune, machine à laver et sèche-linge, garage pour une voiture, stockage et avec deux emplacements de parking extérieurs, sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.875 euros et d'une avance sur charges de 325 euros et contre fourniture d'une garantie bancaire de 5.500 euros.

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

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir dire que le contrat de bail est résilié, sinon voir prononcer la résiliation du contrat de bail signé le 20 août 2021 ;
- voir condamner la partie défenderesse et tous autres occupants des lieux à déguerpir endéans les 24 heures à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- 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 ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 388/23.

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

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que la locataire n'a pas fourni la garantie bancaire, malgré itératives demandes de la partie requérante depuis le début du contrat, ce qui constituerait une faute justifiant la résiliation du bail. En outre, malgré une interdiction de sous-louer les lieux loués, la locataire aurait essayé de sous-louer l'appartement en publiant des annonces sur les réseaux sociaux. Cette faute de la locataire justifierait également la résiliation du bail. De plus, la locataire tiendrait un animal domestique dans l'appartement en violation de l'interdiction y afférente prévue dans le contrat de bail. Il y aurait également eu des plaintes de la part des voisins. A cela s'ajouterait que la locataire utiliserait les lieux loués de façon impropre à leur usage, ce qui aurait occasionné des dégradations conséquentes découlant d'un rapport d'expertise établi en date du 21 décembre 2021.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant plaider que la bailleuse savait dès le début du bail que la locataire avait des difficultés pour obtenir le montant total de la garantie bancaire, ce qu'elle aurait accepté. En outre, la bailleuse aurait été d'accord avec la tenue d'un chat. PERSONNE2.) explique encore que le chauffage dans l'appartement ne fonctionne pas, ce qui favoriserait l'apparition d'humidité, raison pour laquelle elle aurait acheté un déshumidificateur. La bailleuse lui aurait confirmé qu'elle n'était pas responsable du problème d'humidité. PERSONNE2.) donne ensuite à considérer qu'un des voisins ne cesse de la harceler. Elle ajoute finalement qu'elle avait accepté l'hébergement provisoire d'une amie de sa fille qui aurait connu des problèmes familiaux et qui serait partie vivre chez ses grands-parents en Pologne.

La partie requérante conteste la version des faits telle qu'elle est présentée par la partie défenderesse. Il n'y aurait aucune preuve que la sous-location ait été autorisée par la bailleuse. Elle insiste sur la résiliation du bail notamment en ce qui concerne le problème d'humidité dont la locataire serait à l'origine. Subsidiairement, elle sollicite une comparution personnelle des parties.

#### **D. L'appréciation du Tribunal**

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

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

La garantie locative est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail: défaut de paiement du loyer ou des charges; résolution pour inexécution fautive; dégradations ou dégâts locatifs; indisponibilité des lieux.

Le non-paiement d'une garantie locative, respectivement la non-constitution d'une garantie bancaire constitue une violation des obligations du locataire pouvant le cas échéant justifier la résiliation du contrat de bail.

La sous-location prohibée constitue, en principe, un manquement grave justifiant la résiliation du bail et la condamnation du locataire au déguerpissement.

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).

L'obligation d'user en bon père de famille de l'immeuble loué oblige le locataire, gardien du bien loué, d'avertir sans retard le bailleur des réparations à effectuer à l'immeuble loué, respectivement des dégradations y survenues. Le locataire, gardien du bien loué, dès qu'il lui est délivré, lui en assure la jouissance, usant de la chose pour son compte, il la conserve sous sa surveillance, sa direction et son contrôle (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 611).

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.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

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

Suivant contrat de bail conclu en date du 20 août 2021, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> septembre 2021 jusqu'au 31 août 2024, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement avec buanderie commune, machine à laver et sèche-linge, garage pour une voiture, stockage et avec deux emplacements de parking extérieurs, sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.875 euros et d'une avance sur charges de 325 euros et contre fourniture d'une garantie bancaire de 5.500 euros.

S'agissant de la garantie locative, il résulte des pièces versées que la locataire a entrepris des démarches auprès du Ministère du Logement afin d'obtenir une aide au financement de la garantie locative. Compte tenu de la teneur d'un courriel envoyé par la bailleuse à la locataire en date du 26 mai 2023, il échet de retenir que la bailleuse a dès le début du bail été au courant de la problématique relatif à la garantie locative et des diligences effectuées par la locataire en vue de la constitution d'une telle garantie bancaire.

Il en ressort encore que le 18 octobre 2023, la banque SOCIETE1.) a accepté l'émission d'une garantie bancaire à concurrence d'un montant de 5.500 euros au bénéfice de la bailleuse, à condition que la locataire fournisse toutes les garanties requises par la banque. A l'audience des plaidoiries, il n'est pas spécialement contesté par la bailleuse que cette garantie bancaire ait en définitive été fournie.

En ce qui concerne la question de la sous-location, aucune interdiction expresse d'une sous-location ne résulte du contrat de bail. Il en ressort seulement que l'appartement est exclusivement destiné à l'habitation privée de trois personnes maximum et que toute occupation durable par un nombre supérieur de personnes est interdite. S'il résulte certes des propres explications fournies par la locataire qu'elle a hébergé provisoirement une amie de sa fille qui aurait eu des problèmes familiaux et qui serait entretemps partie pour aller vivre auprès de ses grands-parents en Pologne et s'il ressort des pièces versées par la partie requérante que locataire a publié une annonce sur les réseaux sociaux en vue de la sous-location des lieux loués pendant les mois de juillet et d'août 2022, il n'est aucunement établi que les lieux loués aient effectivement été sous-loués.

S'agissant de la tenue d'un animal domestique, il échet de constater que s'il est effectivement prévu dans le contrat de bail que la tenue d'animaux domestiques n'est autorisée qu'avec le consentement écrit de la bailleuse, il découle cependant de la teneur d'un courriel du 17 mars 2022 envoyé par la bailleuse à la gestionnaire de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués que la bailleuse a accepté la tenue d'un chat par la locataire.

Quant aux dégradations des lieux loués, il convient de relever qu'il est noté dans un rapport d'expertise SOCIETE2.) SARL établi en date du 21 décembre 2021 que l'origine de l'humidité dans les lieux loués est provoquée par la condensation de l'humidité intérieure de l'appartement sur les parties froides de l'enveloppe et que le taux élevé d'humidité de l'air intérieur provient d'une gestion inadaptée de la ventilation de l'appartement.

Il y a cependant également lieu de constater qu'il résulte d'un courrier de la bailleuse du 19 septembre 2022 adressé au syndic de la copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués qu'elle soulève le prédit problème d'humidité en rapport avec un dysfonctionnement du chauffage de l'appartement lié à une manipulation du système de chauffage par l'administrateur du bâtiment.

Il s'ensuit qu'il n'est donc pas établi que la locataire n'ait pas usé des lieux loués en bon père de famille.

Il échet finalement de constater que la preuve de prétendues plaintes de voisins n'est aucunement apportée.

Il découle de l'ensemble des développements que précèdent que les manquements reprochés à la locataire ne sont d'une part pas établis et d'autre part ne présentent pas un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail. En effet, le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances. Le juge n'est pas tenu de prononcer la résiliation, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités.

Il s'ensuit que la demande en résiliation du bail et en déguerpissement est à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la partie requérante en octroi d'une indemnité de procédure est également à rejeter et les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

## **PAR CES MOTIFS**

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

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

la **dit** non fondée,

**rejette** la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure,

**condamne** PERSONNE1.) 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