

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 386/24
L-BAIL-405/23

Audience publique du 31 janvier 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son administrateur délégué actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société ie.lex SARL, société d'avocats inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie à L-1930 LUXEMBOURG, 68, avenue de la Liberté, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 14 août 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Edévi AMEGANDJI se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 octobre 2023, puis refixée au 18 décembre 2023.

Lors de la dernière audience, Maître Daniel PHONG, en représentation de la société ie.lex SARL, et Maître Edévi AMEGANDJI 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 avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 20 juin 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir constater la résiliation du bail conclu entre parties avec effet au 28 mars 2023, sinon à la date de la demande en justice, pour fautes graves dans le chef de la défenderesse,
- s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir,
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 425,25 euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 412,50 euros à titre d'avances sur charges pour la période d'avril à juin 2023,
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 2.829,10 euros à titre d'arriérés de charges pour les années 2020 à 2022, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 mars 2023 augmenté de 5% l'an à partir de l'échéance, jusqu'à solde,
- s'entendre condamner à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 991,84 euros, avec les intérêts légaux à partir des dates d'échéance respectives jusqu'à solde et la somme de 285 euros à titre d'avance mensuelle sur charges, le tout à partir du 28 mars 2023 jusqu'au départ effectif de la défenderesse des lieux.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA :

- renonce à sa demande tendant à voir constater la résiliation du bail conclu entre parties avec effet au 28 mars 2023, tout en maintenant celle tendant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la défenderesse ;
- augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de juillet à décembre 2023 à la somme totale de 1.659,06 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail ayant pris effet le 21 novembre 2019, conclu pour une durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement de deux chambres dans une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.700 euros, payable d'avance le premier de chaque mois, et d'une avance sur charges de 200 euros par mois.

En vertu d'un avenant du 11 novembre 2021, ayant pris effet à cette date, le bail a été repris par PERSONNE1.) et PERSONNE5.) en qualité de colocataires.

PERSONNE5.) a quitté les lieux loués le 4 avril 2022.

Suivant jugement rendu en date du 14 décembre 2022 entre la société SOCIETE1.) SA, en qualité de requérante, et PERSONNE1.) et PERSONNE5.), en qualité de défenderesses, confirmé sur ce point par le jugement rendu en instance d'appel par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 26 avril 2023, le tribunal de paix de céans a retenu qu'en l'absence de clause de solidarité stipulée dans l'avenant du 11 novembre 2021 et à défaut pour la société SOCIETE1.) SA de rapporter la preuve d'un engagement de la part de PERSONNE1.) de payer l'intégralité du loyer et de l'avance sur charges à partir du mois d'avril 2022, celle-ci était uniquement redevable du paiement de sa quote-part, à savoir de la somme de (850 + 100 =) 950 euros.

Aux termes de son jugement du 14 décembre 2022, le tribunal de paix a encore retenu que le bail avait valablement été résilié par la société SOCIETE1.) SA le 3 juin 2022.

Par réformation, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a décidé aux termes de son jugement du 26 avril 2023, que le contrat de bail unique de colocation n'avait pas été valablement résilié par la société SOCIETE1.) SA à l'égard de PERSONNE1.).

Suivant avenant n° 2 au contrat de bail, signé en date du 15 mai 2023 et ayant pris effet à cette même date, PERSONNE6.) est devenu colocataire ensemble avec PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) SA expose que par courrier recommandé du 27 mars 2023, elle aurait informé PERSONNE1.) de l'indexation du loyer au montant de 1.893,68 euros par mois et par courrier recommandé du 28 mars 2023 de l'augmentation de l'avance sur charges au montant de 285 euros par mois à partir du mois d'avril 2023, de sorte qu'à partir de cette date et compte tenu de la quote-part de la défenderesse, celle-ci serait tenue au paiement de la somme de $[(1.893,68 : 2) 991,84$ (en réalité : 946,84 euros, le calcul est erroné) $+ (285 : 2) 142,50 =]$ 1.134,34 euros par mois à titre de loyer et d'avance sur charges.

La défenderesse aurait toutefois continué à payer la somme non indexée de 950 euros par mois, et lui resterait partant actuellement redevable d'une somme de $[9 \times (1.134,34 - 950) 184,34 =]$ 1.659,06 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période d'avril à décembre 2023.

En dépit d'une mise en demeure du 28 mars 2023, PERSONNE1.) lui resterait en outre redevable d'une somme de 2.829,10 euros à titre d'arriérés de charges pour les années 2020 à 2022.

La société SOCIETE1.) SA soutient qu'il s'agirait de manquements graves de PERSONNE1.) à ses obligations de locataire justifiant la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

Elle reproche encore à PERSONNE1.) de ne pas régler le loyer le premier du mois, conformément à ce qui est stipulé au contrat de bail et en dépit d'une mise en demeure formelle du 4 mai 2023, tout en précisant que les mensualités concernant le logement seraient prélevées le 5 de chaque mois, de sorte qu'à cause du retard de paiement du loyer par la défenderesse, le compte se trouverait sans fonds lorsque les mensualités sont prélevées, manquement qui justifierait également la résiliation du bail aux torts exclusifs de la défenderesse.

La requérante reproche enfin à PERSONNE1.) de ne pas justifier d'une assurance d'habitation, en dépit d'une mise en demeure du 28 mars 2023, manquement qui justifierait également la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

PERSONNE1.) demande à voir débouter la société SOCIETE1.) SA de tous les chefs de sa demande.

Elle conteste d'abord la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, en faisant valoir que l'avenant signé le 15 mai 2023 stipulerait que les articles du contrat de bail restent inchangés, et donc également le montant du loyer et de l'avance sur charges qui est fixé à 950 euros aux termes du contrat de bail et dont elle s'acquitterait régulièrement chaque mois.

La défenderesse conteste ensuite la demande à titre d'arriérés de charges pour les années 2020 à 2022 en soutenant que le bailleur ne verserait pas de justificatifs, sinon elle conteste le montant réclamé au motif que la consommation devrait être facturée proportionnellement par rapport à l'occupation de la chambre et que l'autre chambre serait occupée par plus de personnes.

Concernant le prétendu retard dans le paiement du loyer, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle reçoit son salaire le 10 du mois et qu'elle a partant installé un ordre permanent pour le paiement du loyer à cette date, ce que le bailleur aurait toujours accepté, et ce qui serait dès lors entré dans le champ contractuel.

Dans son jugement du 26 avril 2023, le tribunal d'arrondissement aurait retenu que la défenderesse n'a pas violé ses obligations de locataire et le tribunal actuellement saisi devrait également arriver à cette même conclusion.

PERSONNE1.) ne conteste ensuite pas que sa chambre n'est pas assurée, mais elle soutient que l'appartement n'aurait jamais été assuré en entier.

Elle insiste enfin pour dire qu'elle s'occuperait très bien de l'immeuble, qu'elle aurait nettoyé les parties communes et qu'elle aurait même acheté à ses frais une nouvelle machine à laver quand l'ancienne n'aurait plus fonctionné et que le bailleur n'aurait pas voulu la remplacer.

Cette dernière affirmation est contestée par la requérante.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

1. Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges

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

Le tribunal relève à titre liminaire que conformément aux jugements précités du tribunal de paix du 14 décembre 2022 et du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 26 avril 2023, le bail est résilié à l'encontre de PERSONNE5.) depuis le 3 juin 2022, de sorte que jusqu'à la date du 15 mai 2023, date de l'avenant n° 2 au contrat de bail, PERSONNE1.) était la seule locataire des lieux et était partant, en principe, redevable du paiement de la totalité du loyer et de l'avance sur charges stipulés au contrat de bail.

Ceci étant, il résulte des pièces versées en cause par la société SOCIETE1.) SA que suivant courrier recommandé du 27 mars 2023, elle a notifié à PERSONNE1.) l'augmentation de loyer à la somme de 1.893,68 euros en vertu de la clause d'indexation automatique stipulée à l'article VII du contrat de bail, et de l'avance sur charges à la somme de 270 euros et que suivant courrier recommandé du 28 mars 2023, elle a augmenté l'avance sur charges à la somme de 285 euros.

Il convient de relever en premier lieu que dans un bail à usage d'habitation, toute indexation automatique du loyer est interdite en application de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, même en cas d'accord des parties, et que la société SOCIETE1.) SA ne peut partant pas se prévaloir utilement de l'adaptation du loyer en vertu de la clause d'indexation automatique stipulée à l'article VII du contrat de bail.

Il y a, en tout état de cause, lieu de constater que l'avenant n° 2 au contrat de bail du 15 mai 2023 stipule uniquement que : « *Cet avenant a pour but la mise à jour des CO-LOCATAIRES (...)* » et que « *Les articles du contrat de bail d'habitation restent inchangés* », sans contenir la moindre référence à une éventuelle augmentation du loyer et/ou de l'avance sur charges par rapport à ceux stipulés aux articles VII et VIII du contrat de bail.

Dès lors, en signant cet avenant, qui est postérieur aux prédicts courriers recommandés des 27 et 28 mars 2023, la demanderesse a implicitement mais nécessairement renoncé à maintenir cette augmentation du loyer et de l'avance sur charges, de sorte qu'il n'appartenait pas non plus à la défenderesse de la contester pour éviter qu'elle n'entre dans le champ contractuel.

Il s'ensuit que ni le loyer ni l'avance sur charges n'ont valablement été augmentés par la société SOCIETE1.) SA.

Comme il est encore constant en cause que PERSONNE1.) s'acquitte régulièrement chaque mois du paiement de la somme de 950 euros correspondant à sa quote-part dans le loyer et l'avance sur charges à payer telle que stipulée au contrat de bail, la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer non fondée.

2. Quant aux d'arriérés de charges pour la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2022

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA verse en cause un décompte général pour les trois années.

Or, il convient de rappeler en premier lieu que :

- pour la période du 1^{er} janvier 2020 au 10 novembre 2021, il y avait quatre colocataires, à savoir PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;
- à partir du 11 novembre 2021 jusqu'au 3 juin 2022, il y avait deux colocataires, à savoir PERSONNE1.) et PERSONNE5.) ;
- pour la période du 4 juin au 31 décembre 2022, PERSONNE1.) était la seule locataire de l'appartement.

Etant donné que le contrat de bail initial ne contient pas de clause de solidarité, chacun des colocataires n'est tenu qu'au paiement de sa part dans les arriérés de charges éventuels, à savoir que PERSONNE1.) n'est redevable que :

- d'un quart (¼) des arriérés de charges éventuels pour la période du 1^{er} janvier 2020 au 10 novembre 2021 ;
- de la moitié des arriérés de charges éventuels pour la période du 11 novembre 2021 jusqu'au 3 juin 2022 ;
- de la totalité des arriérés de charges pour la période du 4 juin au 31 décembre 2022.

Le tribunal constate en deuxième lieu que dans son décompte, la demanderesse n'a pas tenu compte de la condamnation à titre d'avances sur charges prononcée à l'encontre de PERSONNE5.) par le jugement du 14 décembre 2022 pour une somme de $[3 \times 100 + (100 : 30 \times 3) 10 =]$ 310 euros pour la période du 1^{er} mars au 3 juin 2022.

Il y a dès lors lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter la société SOCIETE1.) SA à établir un nouveau décompte rectifié et détaillé, avec renvoi aux pièces annexées, qui tient compte de la prédite répartition des charges ainsi que de la somme de 310 euros pour la période du 1^{er} mars au 3 juin 2022.

Il s'avère enfin que même si la demanderesse verse des justificatifs pour les frais d'électricité, de gaz et d'internet, elle ne verse pas les factures de la Ville de Luxembourg pour les frais d'eau, déchets et impôt foncier (dont l'imputation n'a pas donné lieu à critique de la part de la défenderesse), de sorte qu'elle est encore invitée à verser ces justificatifs.

En attendant, il y a lieu de réserver la demande à titre d'arriérés de charges.

3. Quant à la résiliation du bail

Conformément à 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, si l'une des parties au contrat de bail ne satisfait pas à une ou plusieurs de ses obligations contractuelles, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail aux torts exclusifs de l'autre partie, et, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

Il appartient cependant 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.

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

L'article XVII du contrat de bail stipule l'obligation pour le locataire de contracter une assurance locative.

Il est admis que la clause imposant au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par la locataire doit permettre au bailleur de demander la résolution du contrat de bail.

Or, PERSONNE1.) est en aveu de ne pas avoir contracté d'assurance locative, et ceci en dépit de la mise en demeure de la société SOCIETE1.) SA du 28 mars 2023.

S'y ajoute qu'elle est également en aveu de continuer à payer son loyer le 10 de chaque mois, en dépit du fait que par courrier recommandé du 4 mai 2023, la société SOCIETE1.) SA l'a formellement mise en demeure de régler le loyer le

1^{er} du mois conformément à ce qui est stipulé à l'article III du contrat de bail, ayant ainsi mis fin à toute tolérance antérieure y relative, et qu'il appartenait partant à PERSONNE1.) de s'y conformer.

Ces deux manquements de la part de PERSONNE1.) à ses obligations de locataire sont, indépendamment de la question de savoir si la défenderesse est également redevable d'arriérés de charges locatives et même à admettre qu'elle s'occupe par ailleurs bien de l'immeuble et de l'appartement, d'une gravité telle à justifier la résiliation du bail à son égard et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

4. Quant à l'indemnité d'occupation et l'avance sur charges pour la période postérieure à la résiliation du bail

PERSONNE1.) n'a aucunement pris position par rapport à ces deux chefs de demande.

Il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résiliation du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, il paraît justifié de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité d'occupation de 950 par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'à son déguerpissement effectif, sans assortir cette condamnation d'intérêts.

Compte tenu de la résiliation du bail, la société SOCIETE1.) SA ne peut, en revanche, plus prétendre au paiement d'avances sur charges pour la période postérieure à la résiliation du bail.

En attendant l'issue complète du litige, il y a lieu de réserver la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance, et la demande en exécution provisoire du jugement.

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 la société SOCIETE1.) SA qu'elle :

- renonce à sa demande tendant à voir constater la résiliation du bail conclu entre parties avec effet au 28 mars 2023, tout en maintenant celle tendant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la défenderesse ;
- augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de juillet à décembre 2023 à la somme de 1.659,06 euros ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges non fondée ;

réserve la demande à titre d'arriérés de charges pour les années 2020 à 2022, et **invite** la société SOCIETE1.) SA à verser un nouveau décompte rectifiée et détaillé, et à verser les factures de la Ville de Luxembourg pour les frais d'eau, déchets et impôt foncier ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail, existant entre parties et avec PERSONNE6.), à l'égard de PERSONNE1.) uniquement, aux torts exclusifs de celle-ci ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité d'occupation de 950 (neuf cent cinquante) euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'au déguerpissement effectif ;

déclare la demande à titre d'avances sur charges pour la période postérieure à la résiliation du bail non fondée ;

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **lundi, 15 avril 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15** ;

réserve le surplus et les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière