

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1629/24
L-BAIL-749/23

Audience publique du 16 mai 2024

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

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Sabine DELHAYE-DELAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Nour Elyakine HELLAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 28 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Sabine DELHAYE-DELAUX et Maître Nour Elyakine HELLAL, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- la voir condamner à la somme de 790 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse et ordonner son déguerpissement endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de ses demandes, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail signé le 1^{er} août 2011, PERSONNE2.) a pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.). PERSONNE1.) a acquis l'appartement en question, de sorte à ce qu'elle a désormais la qualité de bailleur envers PERSONNE2.) concernant ledit logement.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.), par l'organe de son mandataire, a déclaré que tous les loyers étaient désormais payés par PERSONNE2.). PERSONNE1.) a partant renoncé à la demande de condamnation afférente. Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE1.) conclut néanmoins à la résiliation du contrat de bail alors que PERSONNE2.) lui refuserait d'accorder une visite des lieux et qu'elle procéderait

à la sous-location de l'appartement en question via la plateforme AIRBNB en violation des dispositions du contrat de bail.

La demanderesse qualifie ces agissements comme fautes graves dans le chef de PERSONNE2.) pour conclure à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de la partie défenderesse.

Les moyens et prétentions de PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.), par l'organe de son mandataire a confirmé que désormais, tous les loyers étaient payés.

PERSONNE2.) s'oppose à la résiliation du contrat de bail en contestant toute sous-location de l'appartement.

Elle serait encore disposée à accorder l'accès à l'appartement en vue d'une visite des lieux par la bailleresse.

En tout état de cause, les fautes reprochées à PERSONNE2.), furent-elles établies, n'étaient pas à qualifier de fautes graves pouvant aboutir à la résiliation du contrat de bail.

Appréciation

Il est constant en cause que PERSONNE2.) est locataire d'un appartement sis à L-ADRESSE1.) et que PERSONNE1.) a la qualité de bailleur suite à l'acquisition de l'appartement en question.

PERSONNE1.) reproche en l'occurrence à PERSONNE2.) deux fautes dans l'exécution du contrat de bail, à savoir une sous-location non autorisée et le refus d'accès pour une visite.

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. Les Nouvelles, Droit Civil, tome VI, édition 2000, n° 388).

En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel. 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015), que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en

faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 390).

Il appartient dès lors également au tribunal d'examiner si toute possibilité raisonnable d'exécution satisfaisante du bail a disparu (Marcel FONTAINE : La mise en œuvre de la résolution des contrats synallagmatiques pour inexécution fautive, RCJB 1991, page 12, n° 25).

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche d'abord à PERSONNE2.) de s'adonner à une sous-location interdite via la plateforme AIRBNB.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) verse une pièce 5 dont il ressortirait que l'appartement loué serait en effet offert en location courte durée par le moyen de cette plateforme.

Face aux contestations de PERSONNE2.), le Tribunal constate cependant qu'aucune adresse n'est renseignée sur cette annonce et qu'il n'est pas établi que la personne ayant publié cette annonce est effectivement la défenderesse.

PERSONNE1.) reste partant en défaut de rapporter la preuve de la sous-location de l'appartement litigieux.

Ensuite, PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) de lui refuser l'accès au logement en vue d'une visite annuelle.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) a versé un courrier recommandé qu'elle a adressé le 13 octobre 2023 à PERSONNE2.) (pièce 4) l'informant de la résiliation du contrat de bail pour motif personnel et demandant : « *Dans les 14 prochains jours, je souhaite visiter (l'appartement, la cave et le garage) en compagnie de l'ancien propriétaire pour établir un état des lieux et de signer l'annulation du contrat de bail. Veuillez me proposer quelques dates disponibles.* » Il est à noter que cette tentative de résiliation unilatérale n'a pas été autrement discutée à l'audience, de sorte à ce que le Tribunal ne se prononcera pas sur celle-ci.

Par un courrier adressé par la mandataire de PERSONNE1.) à celui de PERSONNE2.), le 5 mars 2024, une telle visite a été demandée à nouveau.

PERSONNE2.) ne conteste pas avoir refusé l'accès à l'appartement mais souligne sa disponibilité en ce sens.

Il ressort des développements qui précèdent que PERSONNE2.) a commis une faute dans l'exécution du contrat de bail liant les parties en refusant l'accès deux fois par an au bailleur tel que prévue dans le contrat de bail.

Le Tribunal retient néanmoins que cette faute n'est pas d'une gravité telle qu'elle pourrait, à elle seule, motiver la résiliation du bail.

En effet, la demande de PERSONNE1.) aux fins d'une visite fait partie intégrante d'un courrier informant PERSONNE2.) de son intention de résilier le bail pour besoins personnels. Alors que PERSONNE2.) a refusé d'accepter cette résiliation unilatérale (laquelle n'a pas été faite dans les formes légales), elle a également refusé l'accès pour une visite.

Ensuite, le rappel de la demande par la mandataire de PERSONNE1.) est daté au 5 mars 2024, soit 3 semaines avant l'audience au fond.

Au vu de l'acceptation d'une visite telle qu'expressément formulée à l'audience du Tribunal par son mandataire, la faute commise par PERSONNE2.) n'est par conséquent pas à qualifier de grave.

La demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de PERSONNE2.) et la demande en déguerpissement forcé sont partant à déclarer **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'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à usage d'habitation, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

se **déclare** compétent pour en connaître,

donne acte à PERSONNE1.) de la renonciation à sa demande en condamnation d'arriérés de loyers,

déclare non-fondées les demandes de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) et au déguerpissement de celle-ci,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière