

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1765/24
Dossier no. L-BAIL-341/23

« Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) »

AUDIENCE PUBLIQUE DU
24 MAI 2024

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 défenderesse, comparant Maître Natalia ZUVAK, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 24 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 22 juin 2023.

Après plusieurs remises à la demande des parties, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 avril 2024, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

A cette audience, Maître Natalia ZUVAK, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Marc WALCH, qui se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL, 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 SUIVIT

A. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 23 mai 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à l'exécution forcée de son obligation d'entretien sous peine d'astreinte de 100 euros par jour de retard ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 2.800 euros à titre de perte totale de jouissance pour la période du 1^{er} novembre 2022 au 28 février 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 1.750 euros à titre de troubles de jouissance pour la période du 1^{er} septembre 2022 au 30 octobre 2022 et du 1^{er} mars 2023 au 30 mai 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 1.534,09 euros à titre de préjudice matériel, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 1.000 euros à titre de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter 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 assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 341/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande de 1.750 euros à 2.000 euros pour la période du 1^{er} septembre 2022 au 17 juillet 2023. Elle sollicite encore la somme de 600 euros au titre de la réduction des charges mensuelles ainsi que la restitution de la garantie locative d'un montant de 1.400 euros.

La société SOCIETE1.) réclame l'octroi d'une indemnité de 1.500 euros pour procédure abusive et vexatoire ainsi que d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

B. L'argumentaire des parties :

PERSONNE1.) fait valoir que suivant contrat de bail conclu en date du 11 juillet 2014, ayant pris effet au 1^{er} août 2014, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 700 euros par mois et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros. La société SOCIETE1.) aurait acquis le prédit immeuble et aurait repris le contrat de bail. A la suite d'un contrôle de la Division de l'Inspection Sanitaire effectué le 27 septembre 2022, un rapport aurait été rendu en date du 10 novembre 2022 duquel il résulterait que de nombreux désordres et vices affecteraient les lieux loués. Nonobstant les promesses faites par la partie défenderesse, aucune réparation ne serait intervenue et de nouveaux problèmes seraient survenus au niveau de la canalisation. Lors de son relogement pendant plusieurs mois, elle aurait continué à s'acquitter du loyer. Tant par courrier du 2 janvier 2023 que par courrier de son mandataire du 27 janvier 2023, elle aurait encore une fois dénoncé à la bailleuse les vices et défauts qui l'empêcheraient de retourner dans son appartement, à savoir au niveau des escaliers intérieurs et extérieurs nécessitant une complète rénovation ainsi que l'installation de glissières, de la porte-fenêtre qui ne serait pas sécurisée, de l'installation électrique, de l'évacuation des eaux usées et du mur des toilettes qui aurait été détruit et remis en état et l'aurait mise en demeure d'y remédier. Elle serait retournée dans son appartement le 23 février 2023. Il résulterait du rapport d'expertise du 7 mars 2023 que les vices et dysfonctionnements signalés à plusieurs reprises à la partie défenderesse seraient toujours présents. PERSONNE1.) aurait dû subir les odeurs d'une canalisation défaillante, l'absence de sécurisation de la porte-fenêtre de la chambre ainsi que l'absence de conformité de l'installation électrique. Les travaux effectués suite au bouchage de l'évacuation des eaux usées de la salle de bains ne seraient toujours pas terminés. Les odeurs de la canalisation seraient toujours présentes et auraient contraint la partie requérante à se loger à plusieurs reprises dans un hôtel. Sur base des articles 1719 et 1721 du Code civil, la partie requérante sollicite une réduction du loyer du chef de perte et troubles de jouissance de 100 % pour la période du 1^{er} novembre 2022 au 28 février 2023 en raison de son relogement dans un autre appartement, soit la somme de 2.800 euros et de 50 % pour la période du 1^{er} septembre 2022 au 30 octobre 2022 et du 1^{er} mars 2023 au 30 mai 2023 en raison des vices affectant son logement, soit la somme de 1.750 euros. Pour le surplus, elle réclame indemnisation de son préjudice matériel estimé à ce jour à la somme de 1.534,09 euros, se décomposant comme suit :

- paiement de la facture du cabinet d'expertises d'un montant de 1.296,59 euros ;

- paiement d'une chambre à l'auberge de jeunesse le 5 mars 2023 pour un montant de 59 euros et des boissons pour 7,50 euros ;
- paiement d'une chambre à l'auberge de jeunesse le 7 mars 2023 pour un montant de 49 euros et de la nourriture pour 15 euros ;
- paiement d'une chambre à l'auberge de jeunesse les 12 et 13 mai 2023 pour un montant de 94 euros et de la nourriture pour 13 euros.

Elle réclame encore indemnisation de son préjudice moral estimé à 1.000 euros pour avoir été privée à plusieurs reprises de son domicile en raison de la faute de la partie défenderesse.

A l'audience des plaidoiries, elle fait préciser qu'elle a résilié le contrat de bail aux torts exclusifs de la bailleuse en date du 17 juillet 2023 et qu'elle a entretemps quitté les lieux loués en raison de problèmes de santé liés à l'état insalubre de l'appartement pris en location tout en remettant les clés dudit appartement à la bailleuse tel que cela résulterait des pièces versées. En raison de son départ des lieux loués, elle réclame la restitution de la garantie locative ainsi que le montant de 600 euros au titre des charges avancées en incriminant l'absence d'un compteur isolé.

La société SOCIETE1.) invoque in limine litis l'incompétence territoriale du tribunal saisi au motif que l'appartement donné en location à PERSONNE1.) se trouve à ADRESSE3.) et relève donc de la compétence territoriale du Tribunal de paix de Diekirch. Elle demande au tribunal de toiser cette question par jugement séparé.

PERSONNE1.) estime qu'il y a prorogation de compétence, sans fournir d'autres explications.

La société SOCIETE1.) conteste toute prorogation de compétence.

Les parties s'accordent pour limiter avant tout autre progrès en cause les débats sur la question de la compétence territoriale du tribunal saisi.

C. L'appréciation du Tribunal :

L'article 33 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « dans les litiges concernant des droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que actions en matière de bail et réparations locatives, d'indemnités pour dommages causés aux immeubles, récoltes, arbres et clôtures, entreprises sur les cours d'eau, irrigation, drainage et assainissement, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble ».

L'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation dispose que « Le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles. Le juge de paix compétent est celui de la situation du logement faisant l'objet du bail en litige. »

Il est de principe, que l'incompétence territoriale doit être soulevée in limine litis préalablement à toutes autres exceptions et défenses. Elle est couverte par tout acte judiciaire ou extra-judiciaire contenant une renonciation tacite de la part du défendeur.

La prorogation de compétence territoriale est admise conformément à l'article 18 du Nouveau Code de procédure civile qui prévoit que : « Si les parties sont d'accord pour porter une demande devant le juge de paix alors même qu'il n'aurait point compétence d'attribution en raison de la valeur du litige ou compétence territoriale, le juge devra statuer en dernier ressort si la loi ou les parties l'y autorisent, sinon il statuera à charge d'appel. L'accord des parties résultera de leur déclaration faite à l'audience qu'elles signeront. En matière commerciale, il pourra également résulter d'une convention spéciale antérieure à la comparution. La prorogation de compétence peut être tacite. Elle résultera de plein droit du fait que la partie défenderesse aura conclu au fond sans décliner la compétence du juge de paix. »

En l'espèce, l'exception d'incompétence ayant été soulevée avant toute conclusion au fond de la demande il n'y a pas eu de prorogation tacite.

Comme le logement faisant l'objet du bail est situé à ADRESSE3.), localité qui relève de la juridiction du tribunal de paix de Diekirch, la juridiction de ce siège est au vu des développements ci-avant énoncés territorialement incompétente pour connaître de la présente demande.

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de 1.500 euros pour procédure abusive et vexatoire, ayant une existence autonome par rapport à la demande principale, il y a lieu de relever que l'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse.

L'exercice des voies de droit ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable. Il s'ensuit que le seul échec du demandeur dans ses prétentions n'est pas suffisant pour établir un usage fautif de ce droit.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n°14.446

du rôle ; Cour 22 mars 1993, n°14.971 du rôle, Trib. d'arr. Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, n°25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si cette dernière prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, n° 21.687 et 22.631 du rôle).

Indépendamment du fait qu'en l'espèce, aucun préjudice n'est prouvé ni même allégué, au vu des éléments de la cause, un abus de droit n'est pas établi, alors qu'on ne saurait dire que la partie requérante ait agi avec une intention de nuire ou avec une légèreté blâmable, de sorte que cette demande requiert un rejet.

S'agissant des demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure, celle introduite par la partie requérante requiert un rejet dès lors qu'elle ne prouve pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contraint d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice et se défendre contre une action portée devant une juridiction incompétente. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 200 euros.

PERSONNE1.) est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 200 euros.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE1.).

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

se déclare territorialement incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.),

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 200 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 200 euros,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA