

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1958/24
du 11.6.2024

Dossier n° L-BAIL-148/24

**Audience publique extraordinaire
du onze juin
deux mille vingt-quatre**

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

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.);

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.);

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par son fils, PERSONNE3.), mandaté en vertu d'une procuration sous seing privé.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 4 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 avril 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 21 mai 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par son fils, PERSONNE3.), mandaté en vertu d'une procuration sous seing privé.

Les parties furent entendues en leurs explications 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 de la Justice de paix de Luxembourg en date du 4 mars 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que le contrat de bail oral conclu au mois de février 2023 a été résilié aux torts exclusifs de la partie défenderesse et pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 8.500.- euros en réparation du préjudice subi en raison des troubles graves de la jouissance.

Le requérant réclame en outre la somme de 2.301,85.- euros au titre des honoraires d'avocat exposés sur base de l'article 1382 et suivants du Code civil, une indemnité de procédure de 1.000.- euros et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

PERSONNE1.) explique avoir conclu le 1^{er} février 2023 un contrat de bail oral avec PERSONNE2.) portant sur un studio sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 1.000.- euros, charges comprises.

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) d'avoir violé les dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil en troublant sa jouissance paisible des lieux.

La bailleuse, PERSONNE2.), serait une amie de son ex-épouse, raison pour laquelle elle l'aurait sans cesse harcelé dans la jouissance des lieux. Ainsi, elle aurait ouvert son courrier, changé les serrures de la porte d'entrée, aurait coupé le chauffage, l'agressé verbalement et, en date du 18 novembre 2023, aurait même agressé physiquement son amie. Suite à ce dernier événement, une plainte pénale aurait été déposée auprès de la police et il aurait décidé de retenir 2.500.- euros du loyer « *en réparation du préjudice moral* » qu'il aurait subi du fait des agissements de la partie défenderesse.

Comme la bailleuse aurait refusé tout arrangement à l'amiable, il aurait été contraint de saisir le tribunal de la présente requête et réclame des dommages et intérêts en réparation de son préjudice qu'il chiffre à 8.500.- euros.

Au regard de l'impossibilité de continuer à occuper paisiblement les lieux, il aurait finalement résilié le contrat de bail le 28 février 2024.

Outre la réparation de son préjudice moral, PERSONNE1.) entend également engager la responsabilité de la partie défenderesse sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil afin de se voir rembourser des frais et honoraires d'avocat qu'il aurait dû exposer pour faire valoir ses droits en justice. A ce titre, il réclame la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.301,85.- euro ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

La partie défenderesse explique qu'aucun contrat de bail écrit n'avait été signé entre les parties, étant donné que PERSONNE1.) aurait souhaité « *garder une certaine flexibilité* » ce qu'elle aurait d'ailleurs accepté vu que le locataire était l'ex-époux d'une de ses amies.

Cependant, le studio occupé par le requérant « *ne serait assuré que pour une personne* » et ce dernier aurait régulièrement ramené des femmes dans ce studio, ce qui ne serait pas autorisé, et des disputes s'en seraient suivies entre les parties. En plus, le montant du loyer aurait été fixé en contrepartie de l'occupation des lieux par une seule personne et non pas deux personnes.

Elle s'oppose à toutes les demandes adverses et conteste d'avoir changé la serrure et d'avoir coupé le chauffage, tout en reconnaissant que le « *chauffage aurait pu être baissé* ». Etant donné que l'immeuble serait équipé d'un chauffage central, cette baisse de la température de chauffage l'aurait également concernée, tout comme les

autres locataires. En tout état de cause, cette réduction aurait été sans importance, le requérant ayant par ailleurs tardé plusieurs jours avant de se plaindre.

Elle reconnaît qu'il y a eu une « *altercation* » en date du 18 novembre 2023.

A titre reconventionnel, elle réclame le paiement du loyer pour les mois de janvier et février 2024, soit la somme de 2.000.- euros.

PERSONNE1.) réplique en expliquant qu'outre l'intervention de la police le 18 novembre 2023, celle-ci serait également intervenue le 28 novembre 2023 suite au changement de la serrure et l'aurait constaté, ce qui est contesté par PERSONNE2.).

Motivation

Le tribunal est tout d'abord saisi d'une demande en réparation du préjudice moral allégué par PERSONNE1.) qui réclame la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 8.500.- euros.

Cette demande est fondée sur les articles 1719 et 1721 du Code civil.

Aux termes de l'article 1719, 3° du Code civil, le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le locataire de la chose louée pendant la durée du bail.

C'est ainsi que le bailleur doit s'abstenir de troubler lui-même cette jouissance ; il doit s'abstenir de tout acte qui compromet les droits du locataire ou qui lui causerait une nuisance.

L'article 1721 du Code Civil prévoit qu'il est dû garantie au preneur pour tous vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même que le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

PERSONNE1.) reproche tout d'abord à PERSONNE2.) d'avoir ouvert son courrier, sans cependant verser la moindre preuve à l'appui de son affirmation et qui laisse partant à être établie.

Il lui reproche en outre un changement de serrure, sans autre précision. A l'appui de ce fait, il affirme que la police serait intervenue sans cependant dresser de rapport, ce qui est contesté par la partie défenderesse. PERSONNE1.) renvoie par ailleurs à l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE4.) qui déclare « *le 28 novembre le locataire de la voisine a sonné chez moi parce qu'il n'arrivait pas à ouvrir la porte pour cause la serrure avait été changé* ». Cette attestation est manifestement imprécise et ne comporte aucune constatation personnelle du déclarant, qui se contente de répéter ce que son voisin (sans préciser s'il s'agit ou non du requérant) lui aurait expliqué.

Le changement de serrure laisse partant à être établi.

Les agressions verbales dont aurait été victime PERSONNE1.) restent également en l'état de pure allégation et ne sont corroborées par aucune pièce versée en cause.

Si l'existence d'une « *altercation* » intervenue entre les parties et la copine du requérant en date du 18 novembre 2023 est constant en cause, ni l'imputabilité, ni l'étendue exacte des faits n'est établie, et aucune suite pénale n'a été décidée, au jour des plaidoiries, par le parquet compétent.

PERSONNE1.) n'ayant pas établi d'avoir été troublé dans la jouissance des lieux loués par PERSONNE2.), il est à débouter de sa demande en indemnisation.

Il a en outre demandé à voir constater la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la bailleuse. Il est constant en cause qu'il est à l'initiative de la résiliation du contrat de bail et que cette résiliation a été acceptée par la bailleuse. A défaut d'avoir établi la moindre faute dans le chef de la bailleuse, la qualification de résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de cette dernière laisse à être fondée.

Il en est de même de sa demande au titre des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente procédure, à défaut d'avoir d'établi une faute dans le chef de PERSONNE2.).

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.000.- euros au titre des arriérés de loyers pour les mois de janvier et février 2024.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

En l'espèce, PERSONNE1.) n'a pas contesté de ne pas avoir payé les loyers réclamés.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE2.) est fondée et justifiée pour le montant réclamé.

PERSONNE1.) demande encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au regard de l'issue du litige, il est à débouter de sa demande.

PERSONNE1.) ayant succombé au litige, il est à condamner 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,

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) à voir dire que le contrat de bail a été résilié aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de la demande en indemnisation du préjudice subi en raison d'un trouble de jouissance et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre des frais et honoraires d'avocat exposés et en **d é b o u t e** ;

d i t fondée la demande de PERSONNE2.) au titre des arriérés de loyers pour un montant de 2.000.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.000.- (deux mille) euros ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de l'indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier