

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2209/24
Dossier no. L-BAIL-116/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU
27 JUIN 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 demanderesse, comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Fränk ROLLINGER, 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 et à Luxembourg en date du 21 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 mars 2024.

Après deux remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 mai 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, Maître Yusuf MEYNIUGLU, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Diana RIBEIRO MARTINS, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, qui se présenta pour PERSONNE2.), furent entendus en leur 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 remis,

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les rétroactes :

Suivant contrat de bail conclu en date du 28 août 2010, ayant pris effet le 1er septembre 2010 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 900 euros et d'une avance sur charges de 160 euros.

PERSONNE4.) a entretemps quitté les lieux loués.

Suite au décès de PERSONNE3.) en date du 11 avril 2022, sa succession est échue en totalité à son légataire universel PERSONNE1.).

PERSONNE1.) a repris le prédit bail.

Par requête déposée en date du 14 septembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE4.) devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, pour :

- voir enjoindre aux parties défenderesses de faire visiter les lieux loués par PERSONNE1.), respectivement par la ou les agences mandatées par celui-ci à des acquéreurs potentiels les mardis et les jeudis après-midi de 11.30 à 12.30 heures, sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par infraction constatée à partir du jour de la notification de l'ordonnance à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant toutes voies de recours.

Par ordonnance no L-BAIL-596/23 rendue en date du 23 novembre 2023 en matière de référé de bail à loyer, le juge des référés a notamment accordé à PERSONNE1.), à partir de la huitaine de la notification de l'ordonnance et au besoin à l'aide de la force publique, le droit d'effectuer des visites de l'appartement situé dans l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), chaque jeudi de la semaine de 11h30 à 13h00, avec l'obligation pour PERSONNE1.) d'en informer PERSONNE4.) la veille de la visite, sous peine d'une astreinte de 200 euros par refus d'accès constaté, astreinte ayant été plafonnée à 5.000 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 14 septembre 2023, 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 prononcer la résiliation du contrat de bail conclu en date du 28 août 2010 ;
- voir ordonner le déguerpissement du locataire ensemble avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef et ceci dans les huit jours suivant la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante des dommages et intérêts de l'ordre de 20.000 euros, sinon toute autre somme même supérieure à arbitrer ex aequo et bono, en guise d'indemnisation de son préjudice moral évalué à 5.000 euros et de son préjudice matériel évalué à 15.000 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité d'occupation sans droit ni titre de 3.000 euros par mois, sinon toute autre somme, même supérieure à arbitrer par le tribunal, par mois d'occupation, à partir du jugement résiliant le contrat de bail ;
- voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 116/24.

PERSONNE2.) réclame l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que nonobstant les stipulations du contrat de bail et mise en demeure, la partie défenderesse a empêché

l'organisation de visites dans les lieux loués, raison pour laquelle elle aurait dû saisir le juge des référés. La première visite de l'immeuble organisée en vue de la prise de photos pour une annonce immobilière a eu lieu le 7 décembre 2023. Lors de cette visite, le logement aurait été dans un tel désordre qu'aucune photo exploitable n'aurait pu être prise. Par courriel du 8 janvier 2024 du mandataire du requérant, la partie défenderesse aurait été mise en demeure de maintenir le logement dans un état de propreté correcte afin de permettre la prise de photos lors de la visite du 11 janvier 2024. Lors de la deuxième visite, l'état de l'appartement se serait trouvé dans un état similaire. Par la suite, la partie défenderesse aurait refusé l'accès à l'appartement pour une visite qui devrait se dérouler le 15 février 2024. Le bailleur aurait le droit de faire visiter l'immeuble par des tiers auxquels il a l'intention de le vendre et le preneur aurait donc l'obligation de donner accès au bailleur au moins à des heures et des jours déterminés afin de lui permettre de montrer le logement à des potentiels acquéreurs. Le droit de visite du bailleur devrait être subi avec courtoisie par le locataire, sous peine pour ce dernier de se voir reprocher de ne pas user en bon père de famille de l'immeuble loué. La partie défenderesse tenterait volontairement d'entraver la vente du bien immobilier. Le comportement de la partie défenderesse constituerait un manquement à l'exécution de bonne foi du contrat de bail. Le requérant renvoie à l'attestation testimoniale établie par l'agent immobilier. Subsidiairement, il sollicite l'audition de l'agent immobilier ainsi que du fils de la partie défenderesse. Cette mauvaise foi de la locataire serait de nature à justifier la résiliation du contrat de bail ainsi que sa condamnation au paiement de dommages et intérêts. Le requérant aurait des dettes importantes résultant des droits de succession à payer, raison pour laquelle il souhaiterait vendre l'appartement. Son préjudice matériel correspondrait aux intérêts qu'il serait contraint de payer sur les droits de succession. Le tribunal serait compétent pour toiser sa demande en indemnisation, dès lors qu'elle serait en lien causal avec le contrat de bail. La demande est basée sur les dispositions des articles 1728 du Code civil et 1134 du Code civil.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en résiliation du bail et en octroi d'une indemnité d'occupation en faisant valoir que la demande présente un caractère disproportionné compte tenu de la réalité des faits. Avant l'ordonnance de référés, elle n'aurait pas empêché l'organisation de visites des lieux. Elle ne comprendrait pas le français, raison pour laquelle elle aurait dû attendre le retour de son fils des vacances pour réagir. Elle conteste ensuite les affirmations adverses tendant à dire qu'elle ait empêché l'organisation de visites des lieux loués. Le 18 janvier 2024, le propriétaire aurait demandé le report de la visite au 15 février 2024, date à laquelle la partie défenderesse n'aurait pas été disponible, raison pour laquelle une autre date a été fixée par les parties. L'agent immobilier aurait pris des photos des lieux loués tel que cela résulterait des pièces adverses. Les photos montreraient que l'appartement était dans un état approprié. Elle sollicite le rejet des déclarations faites par l'agent immobilier qui manqueraient d'objectivité. Subsidiairement, elle demande un délai de déguerpissement élargi compte tenu de sa situation financière précaire. S'agissant de la demande en indemnisation, elle estime que le tribunal saisi n'est compétent pour la toiser. Subsidiairement, elle demande à la voir dire non fondée en l'absence de préjudice et de

pièces justificatives. Plus subsidiairement, elle demande à voir réduire les montants réclamés à de plus justes proportions.

D. L'appréciation du Tribunal :

S'agissant de la compétence du tribunal, il échet de relever que l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile donne compétence exclusive au juge de paix pour connaître « de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ».

Comme PERSONNE1.) sollicite indemnisation de son préjudice matériel et moral qui lui serait accru en raison de prétendus faits commis par la locataire dans le cadre de l'exécution du contrat de bail, le tribunal est compétent pour connaître de sa demande.

La demande d'PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

L'article 1134 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

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, en vertu de 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.

La résiliation du contrat de bail est la sanction d'une inexécution fautive. En règle, elle n'est dès lors prononcée par le juge qu'après qu'il a constaté l'existence du manquement qui la justifie. Tout manquement d'une partie à ses obligations n'entraîne pas nécessairement la résiliation du contrat. 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 tribunal dispose ainsi d'un large pouvoir d'appréciation, devant tenir compte de toutes les circonstances de la cause intervenues jusqu'au jour de sa décision.

Finalement il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat 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. Certes on ne peut tolérer qu'un locataire attende l'introduction d'une action en justice avant de s'exécuter et vienne soumettre sans

cesse le bailleur à des frais de contentieux. Le juge doit toutefois apprécier les faits au jour du prononcé de sa décision.

L'article 1728 du Code civil oblige le preneur à user de la chose louée en bon père de famille.

Le preneur a l'obligation de donner accès au bailleur au moins à des heures et des jours déterminés afin de lui permettre de montrer les lieux loués à des acquéreurs potentiels.

Le droit de visite du bailleur doit même être subi avec courtoisie par le locataire, sous peine pour ce dernier de se voir reprocher de ne pas user en bon père de famille de l'immeuble loué.

Le bailleur doit user du droit de visite avec modération. Comme il est obligé de garantir la jouissance paisible des lieux loués, il ne peut pas imposer l'exercice d'un droit de visite tous les jours de la semaine dans la mesure où il existe des alternatives qui permettent au bailleur d'exercer son droit de visite dans des conditions normales sans troubler le locataire.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

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

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 28 août 2010, ayant pris effet le 1er septembre 2010 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 900 euros et d'une avance sur charges de 160 euros.

PERSONNE4.) a entretemps quitté les lieux loués.

Suite au décès de PERSONNE3.) en date du 11 avril 2022, sa succession est échue en totalité à son légataire universel PERSONNE1.).

PERSONNE1.) a repris le prédit bail.

Par requête déposée en date du 14 septembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE4.) devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, pour :

- voir enjoindre aux parties défenderesses de faire visiter les lieux loués par PERSONNE1.), respectivement par la ou les agences mandatées par celui-ci à des acquéreurs potentiels les

mardis et les jeudis après-midi de 11.30 à 12.30 heures sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par infraction constatée à partir du jour de la notification de l'ordonnance à intervenir ;

- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant toutes voies de recours.

Par ordonnance no L-BAIL-596/23 rendue en date du 23 novembre 2023 en matière de référé de bail à loyer, le juge des référés a notamment accordé à PERSONNE1.), à partir de la huitaine de la notification de l'ordonnance et au besoin à l'aide de la force publique, le droit d'effectuer des visites de l'appartement situé dans l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), chaque jeudi de la semaine de 11h30 à 13h00, avec l'obligation pour PERSONNE1.) d'en informer le fils d'PERSONNE2.), à savoir PERSONNE4.) la veille de la visite, sous peine d'une astreinte de 200 euros par refus d'accès constaté, astreinte ayant été plafonnée à 5.000 euros.

Concernant la situation de fait telle qu'elle s'est présentée avant la susdite ordonnance de référé, ordonnance aux termes de laquelle la question de la résiliation du bail n'a pas été tranchée, il résulte d'un échange de messages entre le bailleur et le fils de la partie défenderesse du mois d'août 2023 que ce premier a proposé des dates pour faire effectuer les visites et que le fils de la partie défenderesse ne s'est à priori pas opposé aux visites, mais a demandé le retour de ses vacances.

Il ressort encore des pièces versées que par courrier recommandé avec accusé de réception du 4 septembre 2023, le mandataire d'PERSONNE1.) a mis les parties défenderesses en demeure de lui communiquer des créneaux horaires en vue de l'organisation de visites des lieux loués. I

Lors des plaidoiries, les parties ont trouvé un accord concernant le droit de visite et les créneaux horaires pendant lesquels le droit de visite de l'appartement peut être exercé par le bailleur.

Suite à cette ordonnance de référé, le mandataire d'PERSONNE1.) a adressé un courrier au mandataire adverse en date du 6 décembre 2023 lui rappelant les termes d'un message Whatsapp envoyé par PERSONNE1.) à PERSONNE4.) la veille pour l'informer de la date d'une visite fixée au jeudi, 7 décembre 2023 à 11.30 heures afin de prendre des photos de l'appartement en vue d'une publication d'une annonce de vente de l'appartement.

Il résulte des plaidoiries des parties et des photos versées que cette visite des lieux loués a eu lieu en date du 7 décembre 2023.

A l'examen des photos faites pendant cette visite, il échet de constater que l'appartement ne se trouvait pas dans un état approprié permettant la prise de photos convenables en vue de l'établissement d'une annonce de vente immobilière, le prétendu état de santé précaire d'PERSONNE2.) qui l'empêcherait de ranger l'appartement n'étant aucunement établi.

Par courriel du 8 janvier 2024, le mandataire d'PERSONNE1.) en a informé le mandataire adverse et a mis en demeure son mandant de ranger et de nettoyer l'appartement afin de permettre une prise de photos convenables lors de la prochaine visite de l'appartement fixée au 11 janvier 2024 à 11h30 et lors des visites des lieux loués qui suivront, sous peine de voir entamer la procédure de résiliation du bail.

Contrairement aux affirmations d'PERSONNE1.), les photos versées en cause et prises lors de cette deuxième visite des lieux loués montrent que l'appartement s'est trouvé dans un état approprié. Il ne saurait être exigé de la part de la locataire de ranger à fond tout l'appartement à chaque visite.

Une visite des lieux qui a été fixée au 18 janvier 2024 a été reportée à la demande du bailleur au 25 janvier 2024.

Il résulte d'un échange Whatsapp que pour une visite des lieux fixée au 15 février 2024, PERSONNE2.) a eu un empêchement, de sorte que cette visite des lieux n'a pas eu lieu.

Une nouvelle visite des lieux loués a été fixée au 22 février 2022 et a eu lieu.

Concernant le déroulement de cette visite des lieux, le requérant renvoie à un courriel du 17 février 2024 et à une attestation testimoniale de l'agent immobilier.

Le courriel du 17 février 2024 émanant de l'agent immobilier PERSONNE5.) chargé de la vente de l'appartement et envoyé au requérant ne saurait être pris en considération par le tribunal comme élément de preuve dès lors qu'il ne répond ni aux formalités prévues par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, ni ne contient-il des propos cohérents et précis.

Concernant l'attestation testimoniale établie en date du 27 février 2024 par PERSONNE5.), il échet de constater que son contenu est difficilement compréhensible.

Il paraît qu'un incident se soit produit lors de la visite fixée au 22 février 2024 et effectuée en présence d'un potentiel acquéreur, entre PERSONNE4.) et l'agent immobilier, qui aurait souhaité prendre une photo du mur de la cuisine pour obtenir un avis technique de l'architecte et suite à cet incident, le potentiel acquéreur n'a plus été intéressé à l'achat de l'appartement. Les affirmations du prédit témoin concernant le prétendu état inapproprié de l'appartement ne sauraient convaincre le tribunal en l'absence d'autres éléments probants dans ce sens, dès lors que ce même agent immobilier a estimé que l'appartement ne se serait pas trouvé dans

un état convenable lors de la visite des lieux loués qui s'est déroulée en date du 11 janvier 2024, affirmation qui ne correspondait cependant pas à la réalité.

Compte tenu de l'accord finalement trouvé par les parties devant le juge des référés et compte tenu du fait que des dates ont été proposées par le bailleur en vue de la visite des lieux loués et acceptées par la locataire, exceptée une seule fois où elle avait un empêchement, et que l'appartement se trouvait après la première visite des lieux loués dans un état approprié, démontrent qu'il n'y avait aucune volonté délibérée de la locataire de faire obstruction au droit de visite du bailleur. L'incident isolé qui s'est produit lors de la visite des lieux loués du 22 février 2024 entre l'agent immobilier et le fils de la locataire ne suffit pas à reprocher à PERSONNE2.) de ne pas avoir exécuté de bonne foi le contrat de bail et que l'impossibilité de vendre l'appartement lui soit imputable. En effet, le bailleur ne verse aucune annonce ou autre pièce de laquelle il résulterait qu'il est activement à la recherche d'un nouvel acquéreur pour les lieux loués.

Aucun comportement suffisamment grave n'est donc établi dans le chef d'PERSONNE2.) justifiant la résiliation du contrat de bail aux torts de celle-ci.

Il s'ensuit que la demande en résiliation du bail formulée par PERSONNE1.) est à dire non fondée, de même que sa demande en déguerpissement.

En l'absence d'une résiliation du bail, la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est également à dire non fondée.

Par ailleurs, concernant sa demande en indemnisation d'un prétendu préjudice matériel et moral, PERSONNE1.) reste en défaut d'apporter des éléments probants permettant de caractériser l'existence d'un préjudice matériel et/ou moral dans son chef, de sorte que cette demande est également à dire non fondée.

Aucune des parties ne justifiant d'avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

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

PAR CES MOTIFS

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

se déclare compétent,

dit les demandes en résiliation du bail, en déguerpissement, en allocation d'une indemnité d'occupation et en indemnisation de son préjudice matériel et moral formulées par PERSONNE1.) recevables, mais fondées,

partant en déboute,

dit non fondées les demandes respectives des parties 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA