

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4134/24
du 23.12.2024

Dossier n° L-BAIL-650/24

Audience publique du vingt-trois décembre 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 B-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t

PERSONNE2.),

ayant demeuré à L-ADRESSE2.), demeurant actuellement à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

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 11 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 14 octobre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 9 décembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La requérante, PERSONNE1.), ainsi que le défendeur, PERSONNE2.), comparurent en personne.

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 :

Faits constants

Par contrat de bail du 15 septembre 2018 avec effet au 16 septembre 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, soit au total 900.- euros par mois, payables d'avance au début de chaque mois.

Procédure et prétentions des parties

Par requête déposée le 11 septembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- le voir condamner à lui payer la somme de 9.326,51 euros, avec les intérêts tels que de droit, à partir de la demande en justice :
 - o dont la somme de 4.950.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges locatives des mois d'avril 2024 à la mi-septembre 2024 (5,5 mois x 900.- euros) ;
 - o dont la somme de 378,27 au titre du décompte de charges locatives de l'exercice 2021 ;
 - o dont la somme de 1.498,24 euros au titre du décompte de charges locatives de l'exercice 2022 ;
 - o dont la somme de 1.500.- euros à titre d'avance sur décompte de charges locatives de l'exercice 2023 (12 mois x 125.- euros) ;
 - o dont la somme de 1.062,50 euros à titre d'avance sur décompte de charges locatives de janvier 2024 à la mi-septembre 2024 (8,5 mois x 125.- euros) ;
- le voir condamner à lui payer la somme évaluée à 2.000.- euros au titre de dégâts locatifs (rebouchage de centaines de trous, repeinture, etc.) ;
- voir déclarer résilié le bail existant entre parties pour faute grave dans le chef du locataire ;

- voir ordonner le déguerpissement du défendeur dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure pour les frais non compris dans les frais et dépens ;
- voir ordonner l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire ; et
- voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 9 décembre 2024, PERSONNE1.) augmente sa demande au titre des arriérés de loyers seulement (et non des avances sur charges) échus suite au dépôt de la requête introductive d'instance, pour la période allant de la mi-septembre 2024 à la mi-décembre 2024, soit de la somme de 2.250.- euros (3 mois x 750.- euros), pour porter sa demande au montant total de 7.200.- euros (4.950 + 2.250).

Il convient de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

Elle explique avoir entretemps eu le décompte de charges locatives du syndic pour l'exercice 2023, faisant état du montant de 3.397,24 euros à charge du locataire, laissant, après déduction des avances sur charges payées en 2023, un solde redû de 1.783,10 euros.

Elle demande dès lors le montant de 1.783,10 euros au titre du décompte de charges locatives de l'exercice 2023 en lieu et place du montant de 1.500.- euros à titre d'avance sur décompte de charges locatives de l'exercice 2023.

Il convient de lui donner acte de la modification de sa demande.

Sur question du tribunal quant à la recevabilité de la demande en paiement du montant de 1.062,50 euros à titre d'avance sur décompte de charges locatives de janvier 2024 à la mi-septembre 2024 et celle en indemnisation de dégâts locatifs à raison de 2.000.- euros, **PERSONNE1.)** déclare, dans le cadre de la présente instance, renoncer à ces deux demandes, tout en se réservant le droit de les demander ultérieurement.

Il convient de lui donner acte de sa renonciation.

PERSONNE1.) explique avoir, par courrier recommandé avec accusé de réception 5 juin 2024, résilié le contrat de bail pour faute grave avec un préavis de trois mois prenant fin le 14 septembre 2024 en raison de retards systématiques dans le paiement des loyers et avances sur charges, le non-paiement des décomptes de charges locatives et de nombreuses plaintes de la copropriété suite aux réclamations d'autres habitants de l'immeuble. Elle indique ne pas avoir eu le retour de l'accusé de réception.

Comme elle n'aurait eu aucun retour de son locataire, elle aurait déposé en date du 11 septembre 2024 la présente requête.

Elle sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire pour manquements graves à ses obligations contractuelles. PERSONNE2.) lui aurait, en date du 4 décembre 2024, restitué les clés restantes du logement en même temps que la remise en mains propres des pièces de ce dernier dans le cadre du présent litige. Etant donné que le logement serait dorénavant vidé, elle renonce à sa demande en déguerpissement, laquelle n'aurait plus d'objet.

Il convient de lui en donner acte.

PERSONNE1.) conteste toute inhabitabilité des lieux loués.

PERSONNE2.) expose qu'il y avait de graves infiltrations d'eau partout dans son logement, à l'exception de la salle de bains, et qu'il aurait été obligé de rassembler ses affaires et de quitter les lieux le 17 mai 2024. Il aurait dénoncé aussitôt les infiltrations à sa bailleuse et les parties litigantes se seraient retrouvées sur place le 24 mai 2024. A cette date, tout le logement aurait été sous eau et aurait été inhabitable, son lit et tous ses effets auraient été complètement mouillés. Une attestation testimoniale d'PERSONNE3.) confirmerait son déménagement le 17 mai et l'inhabitabilité du logement en raison des dégâts des eaux ainsi que les photos par lui produites.

Il explique avoir réceptionné le courrier de résiliation daté du 5 juin 2024 le 18 octobre 2024.

Il indique ne plus avoir habité les lieux loués depuis le 18 mai 2024, mais qu'il y aurait encore laissé dans les lieux quelques meubles gonflés par l'eau et des ordures. Il aurait remis les clés restant en sa possession à la bailleuse à la date du 4 décembre 2024 seulement comme il voulait encore vider complètement les lieux loués.

PERSONNE2.) se déclare d'accord à payer les décomptes de charges locatives de 2021 (378,27 euros), 2022 (1.498,24 euros) et 2023 (1.783,10 euros), totalisant le montant de 3.659,61 euros.

En revanche, il conteste redevoir le montant de 7.200.- euros au titre d'arriérés et d'avances sur charges sur la période d'avril 2024 à la mi-décembre 2024, étant donné qu'il n'aurait plus habité les lieux depuis le 18 mai 2024 et se déclare uniquement d'accord à payer les loyers et avances sur charges d'avril 2024 au 17 mai 2024.

Appréciation

- **Demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges et résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts du locataire**

PERSONNE1.) conclut à la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 7.200.- euros (4.950 + 2.250) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges se composant comme suit :

- | | |
|--|--------------|
| - loyer et avance sur charges d'avril 2024 | 900.- euros, |
| - loyer et avance sur charges de mai 2024 | 900.- euros, |
| - loyer et avance sur charges de juin 2024 | 900.- euros, |

- loyer et avance sur charges de juillet 2024 900.- euros,
- loyer et avance sur charges d'août 2024 900.- euros,
- loyer et avance sur charges du 1 au 15 septembre 2024 450.- euros,
- loyer du 16 au 30 septembre 2024 375.- euros,
- loyer d'octobre 2024 750.- euros,
- loyer de novembre 2024 750.- euros,
- loyer du 1^{er} au 15 décembre 2024 375.- euros.

PERSONNE2.) se déclare d'accord à payer les loyers et avances sur charges du 1^{er} avril au 17 mai 2024 et conclut au rejet de la demande pour le surplus, étant donné qu'il n'aurait plus habité les lieux depuis le 18 mai 2024 en raison de l'inhabitabilité des lieux.

Il reconnaît en outre ne pas avoir résilié le contrat de bail au motif d'une prétendue inhabitabilité, laquelle n'est - au vu des contestations adverses et nonobstant la production par le locataire d'une attestation testimoniale d'PERSONNE3.) manquant de la précision la plus élémentaire pour ne pas indiquer l'année de ses contestations - pas établie en l'espèce.

Le tribunal constate que PERSONNE2.) ne soulève pas l'exception d'inexécution en reprochant à la bailleuse une quelconque inexécution contractuelle laquelle lui permettrait de suspendre l'exécution de son obligation de payer tant que son cocontractant n'exécuterait pas ses propres obligations contractuelles.

PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail avec effet au 4 décembre 2024, date de remise des clés, pour fautes graves du locataire et sollicite le paiement des loyers jusqu'au 15 décembre 2024.

Le locataire reconnaît avoir seulement remis diverses clés du logement à la bailleuse en date du 4 décembre 2024, date pour laquelle il aurait vidé complètement le logement.

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de la remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (cf. Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 292, n° 3 et jurisprudence y citée).

Il est encore de principe que chaque mois entamé de loyer est dû en son entier, de sorte que la bailleuse serait en droit de réclamer le loyer de décembre 2024 en entier et non seulement, tel que demandé, jusqu'au 15 décembre 2024.

Le locataire est partant tenu du paiement des loyers et avances sur charges tels que réclamés par la bailleuse, sur la période du 1^{er} avril 2024 au 15 décembre 2024 pour le montant au principal de 7.200.- euros.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 7.200.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.950.- euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 11 septembre 2024, et sur la somme de 2.250.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 9 décembre 2024, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail pour manquement grave du locataire à ses obligations contractuelles, notamment pour non-paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges.

L'obligation de payer le prix du bail aux termes convenus édictée à l'article 1728 alinéa 2 du Code civil constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue en principe une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail. Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en effet en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que la partie défenderesse reste actuellement redevable d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 7.200.- euros, ce qui constitue un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail à ses torts exclusifs.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire.

- **Demande en paiement des décomptes de charges locatives des exercices 2021, 2022 et 2023**

Etant donné que PERSONNE2.) s'est expressément déclaré d'accord à payer les décomptes de charges locatives de 2021 (378,27 euros), 2022 (1.498,24 euros) et 2023 (1.783,10 euros), totalisant le montant de 3.659,61 euros, il y a lieu de le condamner à cette somme.

- **Indemnité de procédure**

PERSONNE1.) sollicite encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dont elle ne chiffre pas le montant.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux., 2 juillet 2015, n° 60/15).

En l'absence de formulation d'une demande chiffrée, cette demande encourt le rejet.

- **Exécution provisoire**

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

En l'espèce, les décomptes de charges locatives des exercices 2021, 2022 et 2023 ont été reconnus par la partie défenderesse, de sorte qu'il y a promesse reconnue et qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire.

PERSONNE2.) ayant succombé au litige, il y a lieu de le 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,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

donne acte à PERSONNE1.) de la modification de sa demande en paiement d'une avance de 1.500.- euros à titre d'avance sur décompte de charges locatives de l'exercice 2023 en paiement du montant de 1.783,10 euros au titre du décompte de charges locatives de l'exercice 2023 ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce provisoirement, dans le seul cadre de la présente instance, à sa demande en paiement du montant de 1.062,50 euros à titre d'avance sur décompte de charges locatives de l'exercice 2024 et celle en indemnisation de dégâts locatifs à raison de 2.000.- euros ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande en déguerpissement ;

déclare les demandes recevables pour le surplus ;

dit la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'avril 2024 à mi-décembre 2024 fondée ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 7.200.-euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 4.950.- euros à partir du 11 septembre 2024, et sur le montant de 2.250.- euros à partir du 9 décembre 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de cette condamnation ;

dit la demande en paiement des décomptes de charges des exercices 2021, 2022 et 2023 fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.659,61 euros ;

ordonne l'exécution provisoire de cette condamnation ;

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE4.) pour non-paiement des loyers et avances sur charges ;

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **débouté** ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier