

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 363/25

Dossier no. L-BAIL-640/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU VENDREDI, 31 JANVIER 2025

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

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE2.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Julie KÖLZER-WARNECKE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Joram MOYAL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 21 septembre 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 2 novembre 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 20 novembre 2024, lors de laquelle Maître Marie-

Christine GAUTIER, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Julie KÖLZER-WARNECKE, en remplacement de Maître Joram MOYAL, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} avril 2022, ayant pris effet au 1^{er} avril 2022 pour une période de 12 mois, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), au rez-de-chaussée d'un immeuble comprenant un hall d'entrée, un salon, une salle à manger avec cuisine entièrement équipée, une terrasse, un jardin, une grande chambre à coucher avec salle de bains, une toilette séparée, un bureau, et au sous-sol, une salle de douche, deux chambres à coucher avec accès jardin, une cave et un espace dans la buanderie commune, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.750 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 300 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 21 septembre 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail ;
- voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 37.393,65 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 28 juillet 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans les quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à la faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets, et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité d'occupation à hauteur du montant de 2.750 euros par mois jusqu'au déguerpissement effectif des lieux loués ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de relocation d'un montant de 8.250 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 640/23.

Lors des débats, la société SOCIETE1.) a demandé au tribunal de constater que la résiliation du contrat de bail est intervenue au mois de mars 2024 aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.). Elle a encore demandé acte qu'elle augmentait sa demande au montant de 51.850 euros au titre des arriérés de loyers, qu'elle réclamait le montant de 260,08 euros au titre de frais de nettoyage des lieux loués ainsi que le montant de 1.250,82 euros au titre des frais d'huissier, qu'elle renonçait à sa demande tendant au déguerpissement du locataire et au paiement d'une indemnité d'occupation. Elle a finalement augmenté sa demande en indemnisation de ses frais d'avocat à 12.275 euros.

La société SOCIETE2.) a réclamé à titre reconventionnel en guise d'indemnisation de son trouble de jouissance le remboursement l'ensemble des loyers avancés depuis le début du bail à concurrence du montant de 19.250 euros ainsi que le montant des loyers réclamés par la partie adverse dans le cadre de la présente procédure. Elle a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que le locataire ne règle ni les arriérés de loyers, ni les charges et qu'elle n'a jamais fourni la garantie locative. Le montant des arriérés de loyers et des avances sur charges se chiffrerait actuellement à 51.850 euros. Concernant le décompte des charges 2022, il se serait élevé à 5.215,49 euros tandis que les avances sur charges payées en 2022 se seraient élevées à 2.100 euros. Pour l'année 2022, le locataire resterait donc redevoir un montant de 3.115,49 euros. Les frais d'électricité du locataire ne seraient pas inclus dans les charges locatives, de sorte qu'il resterait redevoir à ce titre un montant de 728,16 euros. En outre, le locataire aurait sous-loué à plusieurs reprises l'appartement sans avoir obtenu au préalable l'accord du bailleur contrairement aux stipulations contractuelles tel que cela résulterait des annonces immobilières publiées sur internet et des déclarations des autres locataires de l'immeuble. Le non-paiement des loyers justifierait la résiliation du bail. La partie requérante demande encore sur base de l'article 1760 du Code civil le paiement d'une indemnité de relocation correspondant à 8.250 euros (2.750 x 3). Elle sollicite finalement le remboursement de ses honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir que l'appartement pris en location aurait présenté un dégât d'humidité visible dans la zone de la cuisine équipée au moment de la conclusion dudit contrat. Il aurait été convenu oralement entre les parties que l'obligation de paiement du loyer commencerait à partir du jour suivant la réparation complète et professionnelle du dommage par le bailleur. Elle renvoie à cet égard à son courrier envoyé à la société SOCIETE1.) en date du 15 juin 2022. La partie requérante n'aurait jamais contesté l'existence d'un tel accord. La partie requérante aurait informé la défenderesse que lors de la visite du 30 septembre 2022, elle avait constaté l'existence d'une fuite d'eau. Les dégâts dus à l'humidité n'auraient cependant pas été réparés par la partie requérante nonobstant de multiples relances de la part de la société SOCIETE2.). Cette dernière n'aurait en conséquence plus pu occuper le logement depuis septembre 2022. Elle aurait réglé le loyer jusqu'au mois d'octobre 2022 inclus malgré l'accord conclu au début du contrat de bail. Elle aurait fait expertiser l'appartement par l'expert PERSONNE1.) qui aurait confirmé les dégâts d'humidité dans la cuisine ainsi que l'existence et la propagation de spores de moisissures dans tout l'appartement, rendant celui-ci inhabitable. En outre,

l'impossibilité d'utiliser la cuisine affecterait tout l'appartement. La société SOCIETE2.) conteste sa responsabilité concernant de prétendues coupures de la SOCIETE3.) ainsi que tout fait de sa part qui aurait favorisé l'apparition de l'humidité et des traces de moisissures. La partie défenderesse conclut donc que l'appartement était inhabitable depuis le début du bail, à tout le moins depuis le 28 septembre 2022, jour de la première expertise. Elle conteste toute sous-location de l'appartement, qui ne serait d'ailleurs pas établi au vu des annonces versées ne correspondant pas avec le bien loué. En droit, elle invoque l'exception d'inexécution en reprochant à la bailleuse d'avoir violé ses obligations découlant des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil. Elle renvoie encore à l'article 1724 du même code. Le tribunal devrait constater que la résiliation du bail était intervenue au mois de mars 2024 aux torts de la bailleuse. Les montants réclamés par la partie requérante au titre des arriérés de loyers ne seraient pas dus, sinon à compenser avec les montants que la société SOCIETE2.) réclame dans le cadre de sa demande reconventionnelle. Elle ne conteste pas le montant de 260 euros relatif aux frais de nettoyage. Elle s'oppose à la demande portant sur l'indemnité de relocation en donnant à considérer que la partie requérante ne pourra pas trouver un nouveau locataire avant la réparation des dégâts d'humidité. En outre, la partie adverse ne saurait obtenir une indemnité de relocation pour un appartement devenu inhabitable par la faute de la bailleuse. Elle conteste finalement la prise en charge des frais d'huissier, dès lors que le recours à l'huissier relèverait exclusivement de la décision de la société SOCIETE1.).

La partie requérante fait répliquer que des travaux de remise en état ont été effectués dans les lieux loués en mars/avril 2018 à concurrence d'un montant total de 26.000 euros afin de remédier aux problèmes d'humidité. Au moment de la conclusion du contrat de bail, aucun problème d'humidité ne se serait plus posé dans les lieux loués jusqu'au mois de septembre 2022. Aucun accord n'aurait existé entre parties concernant la prétendue dispense de paiement de loyers. En septembre 2022, un problème d'humidité résiduelle provenant d'une fuite d'eau survenue au deuxième étage qui aurait été réparée se serait posé au niveau d'un mur de la cuisine. La société SOCIETE1.) aurait pris toutes les mesures nécessaires afin d'y remédier en intervenant sur place avec la société SOCIETE4.), SOCIETE5.), SOCIETE6.), SOCIETE7.) et l'expert OSTYN. Le problème d'humidité, qui aurait affecté un seul mur de la cuisine et qui n'aurait certainement pas rendu inhabitable ni la cuisine, ni l'appartement, aurait persisté en raison du fait de la locataire qui aurait positionné un cadre sur le mur l'empêchant ainsi de sécher, qui aurait mis les radiateurs en mode hors gel pendant toute l'année, qui aurait coupé la ventilation mécanique contrôlée, qui n'aurait pas remplacé et entretenu les filtres et qui n'aurait pas procédé à une ventilation naturelle de l'appartement tel que cela aurait été retenu par la société SOCIETE5.) et l'expert OSTYN. Les rapports unilatéraux de l'expert PERSONNE1.) seraient contestés pour manque d'impartialité et pour être contredits par les éléments objectifs du dossier. La partie requérante conteste toute faute dans son chef et estime que la société SOCIETE2.) ne serait pas fondée à invoquer l'exception d'inexécution. En application des articles 1728 et 1732 du Code civil, les dégradations dont se prévaut la société SOCIETE2.) lui seraient exclusivement imputables et ne justifieraient aucunement le non-paiement des loyers. La société SOCIETE1.) conteste donc le bien-fondé de la demande reconventionnelle. L'état des lieux de sortie avec remise des clés se serait déroulé en date du 20 mars 2024 en présence de toutes les parties, de leurs experts et mandataires respectifs et de l'huissier de justice.

D. L'appréciation du Tribunal

1) Les demandes principale et reconventionnelle

a) La recevabilité

Les demandes de la société SOCIETE1.) et la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) ayant été introduites dans les délai et forme de la loi sont à dire recevables en la forme.

b) Le bien-fondé

- La sous-location

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} avril 2022, ayant pris effet au 1^{er} avril 2022 pour une période de 12 mois, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), au rez-de-chaussée d'un immeuble comprenant un hall d'entrée, un salon, une salle à manger avec cuisine entièrement équipée, une terrasse, un jardin, une grande chambre à coucher avec salle de bains, une toilette séparée, un bureau, et au sous-sol, une salle de douche, deux chambres à coucher avec accès jardin, une cave et un espace dans la buanderie commune, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.750 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 300 euros. Il en résulte encore que les lieux loués servent uniquement de logement à des personnes physiques et qu'ils se trouvent dans un bon état. D'après l'article 1^{er} dudit contrat, toute modification, tout transfert ou toute cession du contrat de bail même partiel est sujet à l'accord préalable écrit du bailleur.

Afin d'appuyer ses affirmations consistant à dire que la société SOCIETE2.) a sous-loué l'appartement sans l'autorisation de la société SOCIETE1.), cette dernière se limite à renvoyer à des annonces immobilières publiées sur internet ainsi qu'à un constat d'huissier duquel il résulte que l'huissier de justice s'est connecté à plusieurs sites internet publiant des annonces immobilières.

Or, aucun élément ne permet de rattacher ces annonces à la société SOCIETE2.).

Il n'est d'ailleurs nullement établi que la société SOCIETE2.) ait effectivement procédé à une sous-location des lieux loués.

En tout état de cause, il échet de constater que la société SOCIETE1.) n'a pas formulé de demande chiffrée en rapport avec la prétendue sous-location.

- Les arriérés de loyers et la demande reconventionnelle

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

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution, sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur.

L'exception d'inexécution ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur.

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Suivant l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemnisation.

Suivant l'article 1724 du Code civil, si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

L'article 1728, alinéa 1er du Code civil dispose que le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

D'après les termes de l'article 1732 du même code, il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

L'apparition de moisissures ne saurait être assimilée purement et simplement à une dégradation, à un endommagement de l'objet du bail causé par le locataire. Les causes d'apparition des moisissures sont multiples et peuvent relever tant d'un défaut d'aération de

la part du locataire, c'est-à-dire d'un manquement à son obligation d'user des lieux loués en bon père de famille, que d'un vice structurel de l'immeuble, auquel cas intervient l'obligation de garantie du bailleur des vices affectant l'immeuble.

Il convient de rappeler qu'il résulte du contrat de bail conclu par les parties que les lieux loués se trouvent dans un bon état. Il y a encore lieu de rappeler que le prédit contrat de bail a pris fin au 20 mars 2024.

Suivant les renseignements fournis par la société SOCIETE1.), un problème d'humidité s'est présenté dans la cuisine en 2018, problème auquel il aurait été remédié d'après ses dires en 2018. Une barrière d'étanchéité aurait été mise en place au sous-sol, la cuisine aurait été démontée et remontée et les plinthes auraient été remplacées aux endroits humides, travaux de remise en état qui aurait eu un coût total de 26.000 euros.

L'affirmation de la société SOCIETE2.) consistant à dire que les parties avaient un accord suivant lequel elle aurait été dispensée du paiement du loyer tant qu'il n'a pas été remédié au problème d'humidité affectant la cuisine des lieux loués n'est étayée par aucun élément probant du dossier. L'existence d'un tel accord ne saurait être tiré ni du courriel que la société SOCIETE2.) a adressé en date du 15 juin 2022 à la société SOCIETE1.), ni de l'absence de contestations de la société SOCIETE1.) y afférentes, dès lors qu'aux termes de son courriel du 13 juin 2022, la société SOCIETE1.) a réclamé le paiement des loyers impayés.

Il convient ensuite de constater que les parties se basent de part et d'autre sur des rapports d'expertise unilatéraux d'PERSONNE1.), mandaté par la société SOCIETE2.) qui a établi plusieurs constats et rapports unilatéraux pendant la période s'étalant du 28 septembre 2022 au 19 mars 2024 et de l'expert OSTYN, mandaté par la société SOCIETE1.), conclusions qui ne sont cependant pas versées en cause.

Concernant ces rapports unilatéraux, il échet de relever que l'expertise officieuse, même si elle ne peut avoir valeur d'expertise judiciaire, peut être produite aux débats judiciaires, à condition que la règle du contradictoire ait été respectée. La contradiction suppose que l'expertise ait été communiquée auparavant à toutes les parties, comme les autres documents de la cause. L'essentiel est que les parties aient été à même de discuter contradictoirement des informations communiquées au juge.

Dans le cas où l'expertise officieuse a été régulièrement communiquée et a fait l'objet d'un débat contradictoire, les juges, qui ne sont pas obligés de suivre les conclusions de l'expertise, peuvent néanmoins y puiser leurs convictions.

Le juge ne peut utiliser ces expertises qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier.

Il résulte de tous les rapports unilatéraux établis par l'expert VOLK que le mur de la cuisine se trouvant du côté de l'accès à la terrasse est fortement humide et présente des traces de moisissures en rapport probablement avec une fuite d'eau dans l'appartement situé en-dessus des lieux loués et que des spores de moisissures se propagent dans tout l'appartement, le rendant inhabitable.

Aux termes de son courriel du 10 octobre 2022, PERSONNE2.), qui représente la société SOCIETE1.) confirme l'existence d'une fuite d'eau suite à une dénonciation de la part de la société SOCIETE2.).

L'affirmation de la société SOCIETE2.) consistant à dire que le problème de moisissures s'est présenté depuis le début du bail en renvoyant aux conclusions unilatérales d'PERSONNE1.) n'est corroborée par aucun autre élément probant du dossier.

Il résulte de l'échange de courriels intervenus entre parties au cours du bail que la société SOCIETE1.) a essayé de remédier au problème d'humidité en intervenant à plusieurs reprises sur place avec différents corps de métier et un expert.

Il ressort de l'état des lieux de sortie dressé par l'huissier de justice suppléant KELLY FERREIRA SIMOES en présence de toutes les parties, de leurs mandataires et experts respectifs que le mur litigieux de la cuisine s'effrite, présente des cloques d'humidité et que des taches noires y sont visibles.

Au vu des constatations de l'huissier de justice faites sur place au moment de l'état des lieux de sortie, il est seulement établi que des traces de moisissures existaient à la fin du bail.

Les affirmations de la société SOCIETE1.) consistant à dire que le problème d'humidité est imputable à la société SOCIETE2.), qui aurait posé un cadre sur le mur litigieux encore humide, qui aurait positionné les radiateurs en mode hors gel durant une année, qui aurait coupé la ventilation mécanique contrôlée (les déclarations sommaires et imprécises de la société SOCIETE5.) et la photo montrant le tableau de la ventilation mécanique contrôlée ne prouvent pas à suffisance que la ventilation ait effectivement été coupée par le locataire et ceci de manière régulière), qui n'aurait pas procédé au remplacement et à l'entretien annuel des filtres et qui n'aurait pas naturellement ventilé l'appartement, ne sont pas établis, mais restent en l'état de pures allégations.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il échet de retenir que depuis le mois de septembre 2022, le mur de la cuisine de l'appartement donné en location à la société SOCIETE2.) a présenté un dégât d'humidité, humidité qui a subsisté jusqu'à la fin du bail nonobstant les interventions de la part du bailleur et qu'à la fin du bail, il y a eu des traces de moisissures.

Il en découle que même si le caractère inhabitable de l'appartement n'est pas établi, la société SOCIETE2.) a cependant apporté la preuve d'une perte de jouissance dans son chef et donc d'une violation de la bailleresse de ses obligations découlant des articles 1719,1720 et 1721 du Code civil. C'est donc à bon droit qu'elle invoque l'exception d'inexécution.

L'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie cependant pas une réduction du loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien. En effet, contrairement à l'article 1722 du Code civil, les articles 1719, 1720 et 1721 du même code n'envisagent pas une telle réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois.

Dans la mesure où l'existence d'un défaut de jouissance ne peut donner lieu à une réduction du loyer à proprement parler, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement des arriérés de loyers est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 51.850 euros [55.693,65 euros (- 3.115,49 – 728,16)].

Le tribunal retient ensuite que l'évaluation de la perte de jouissance à 40 % est adéquate au vu de la nature et de l'ampleur des désordres qui affectent une des pièces principales de l'appartement, soit une indemnité pour perte de jouissance à hauteur de (2.750 euros x 40 %) de 1.100 euros par mois.

Pour la période allant du mois de septembre 2022 à mars 2024, fin du bail, l'indemnité pour perte de jouissance à allouer à titre reconventionnel à la société SOCIETE2.) s'élève dès lors au montant de 20.900 euros.

Ainsi, et par compensation judiciaire entre les créances réciproques, la société SOCIETE2.) est condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 30.950 euros (51.850 – 20.900) au titre d'arriérés de loyers, montant à majorer des intérêts légaux à partir du 20 novembre 2024, jusqu'à solde.

- Le décompte des charges de 2022

En tenant compte du décompte de charges de 2022 versé en cause par la société SOCIETE1.) qui s'élève à 5.215,49 euros et duquel il résulte que le solde à charge de la société SOCIETE2.) s'élève à 2.515,49 euros après déduction des avances sur charges d'un montant de 2.700 et non pas de 2.100, la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 2.515,49 euros.

La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 2.515,49 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 28 juillet 2023, jusqu'à solde.

- Les frais d'électricité

Il résulte de l'article 5 du contrat de bail que les frais d'électricité du locataire ne sont pas inclus dans les charges locatives.

Comme il n'est pas spécialement contesté par la société SOCIETE2.) qu'elle n'a pas réglé les frais d'électricité d'un montant de 728,16 euros d'ailleurs appuyé par les pièces versées, la demande y afférente de la société SOCIETE1.) est à dire fondée.

La société SOCIETE2.) est dès lors condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 728,16 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 28 juillet 2023, jusqu'à solde.

- La résiliation du bail

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

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 l'espèce, il est constant en cause que le contrat de bail liant les parties a pris fin au mois de mars 2024.

Compte tenu du problème d'humidité affectant le mur de la cuisine, problème qui a perduré de septembre 2022 jusqu'à la fin du bail et compte tenu de la perte de jouissance qui a été retenue dans le chef de la société SOCIETE2.), le tribunal ne saurait retenir que la résiliation du bail est intervenue aux torts de la société SOCIETE2.).

- Les frais de nettoyage

La société SOCIETE1.) verse à l'appui de cette demande une facture SOCIETE8.) relative à des frais de nettoyage des lieux loués d'un montant de 260,08 euros TTC, nettoyage qui est intervenu en date du 22 avril 2024.

Etant donné que la société SOCIETE2.) ne conteste pas ladite facture, la demande y afférente de la société SOCIETE1.) est à dire fondée. La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 260,08 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 novembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

- L'indemnité de relocation

L'article 1760 du Code civil dispose que :

« En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

Dans la mesure où en l'espèce, le tribunal n'a pas retenu que la résiliation du bail est intervenue aux torts du locataire, soit en l'occurrence la société SOCIETE2.), la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de relocation est à dire non fondée.

2) Les demandes accessoires

a) Les frais d'avocat

Il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans sa demande tendant à voir condamner la société SOCIETE2.) à l'indemniser de ses frais d'avocat, il appartient à la société SOCIETE1.) de prouver une faute dans le chef de la société SOCIETE2.), un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, 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. Le seul exercice d'une action en justice, n'est dès lors pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou encore si elle résulte d'une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) ne justifie pas d'une faute dans le chef de la société SOCIETE2.), qui n'a fait qu'user de son droit de résister à une action en justice.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

b) Les frais d'huissier

La société SOCIETE1.) verse à l'appui de sa demande l'état des lieux de sortie établi par l'huissier de justice suppléant KELLY FERREIRA SIMOES d'un coût total de 1.250,82 euros.

Dans la mesure où l'établissement dudit état des lieux de sortie n'a aucunement nécessité l'intervention d'un huissier de justice, mais relevait du seul choix de la société SOCIETE1.), les frais y afférents doivent rester à charge de la société SOCIETE1.). La demande y afférente est dès lors à dire non fondée.

c) Les indemnités de procédure

La demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500 euros. La société SOCIETE2.) est dès lors condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le susdit montant de 500 euros.

La demande de la société SOCIETE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

La société SOCIETE9.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

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 la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande,

donne encore acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA qu'elle réclame le montant de 260,08 euros au titre des frais de nettoyage des lieux loués ainsi que le montant de 1.250,82 euros au titre des frais d'huissier,

donne en outre acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA qu'elle renonce à sa demande tendant au déguerpissement du locataire et au paiement d'une indemnité d'occupation,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande reconventionnelle,

dit les demandes principale et reconventionnelles recevables,

constate que le contrat de bail liant les parties a pris fin au mois de mars 2024,

dit partiellement fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à concurrence du montant de 20.900 euros à titre d'indemnisation pour troubles de jouissance,

dit fondée la demande principale de la société anonyme SOCIETE1.) SA à concurrence du montant de 51.850 euros au titre d'arriérés de loyers,

après compensation judiciaire entre les créances réciproques, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 30.950 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 novembre 2024, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement des charges locatives à concurrence du montant de 2.515,49 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 2.515,49 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 juillet 2023, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement des frais d'électricité d'un montant de 728,16 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 728,16 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 juillet 2023, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement des frais de nettoyage d'un montant de 260,08 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 260,08 euros au titre de frais de nettoyage, avec les intérêts légaux à partir du 20 novembre 2024, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de relocation,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement des frais d'huissier,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 500 euros,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL 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 de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI