

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 580/25
Dossier no. L-BAIL-114/24

Assistance Judiciaire accordée à PERSONNE1.)
par décision du bâtonnier du 22 décembre 2023

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 13 FEVRIER 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

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Gaëlle CHOLLOT, avocat, en remplacement de Maître Claudio ORLANDO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Cristina PEIXOTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 20 février 2024 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, 28 mars 2024 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, 16 janvier 2025, lors de laquelle Maître Gaëlle CHOLLOT, en remplacement de Maître Claudio ORLANDO, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Cristina PEIXOTO comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendues 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 fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

Par contrat de bail conclu en date du 1^{er} décembre 2022, ayant pris effet le même jour pour une durée indéterminée, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 2.350 euros et de charges locatives forfaitaires de 150 euros par mois.

B. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 20 février 2024, PERSONNE2.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer résilié le bail entre parties ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante un montant de 25.000 euros, avec les intérêts légaux et avec majoration dudit taux à partir du premier jour du troisième mois qui suit la signification de la décision jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les huit jours de la notification de la décision à intervenir ;
- voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse des lieux loués dans les formes légales, au besoin à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.000 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 114/24.

Lors des débats, la partie requérante a augmenté sa demande à 52.500 euros au titre d'arriérés de loyers et de charges locatives réduits pour la période de mai 2023 à janvier 2025.

PERSONNE1.) a sollicité à titre reconventionnel une réduction de loyer à 80 % du montant réclamé à partir du mois d'août 2023, jusqu'à la réparation des désordres.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante reproche à la partie défenderesse de ne plus payer les loyers et les charges locatives depuis le mois de mai 2023, les charges locatives mensuelles étant fixées au montant de 150 euros par mois. Le non-paiement des loyers et charges locatives justifierait la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse.

La partie défenderesse demande à voir dire non fondée la demande en invoquant l'exception d'inexécution. Le logement pris en location présenterait différents désordres liés à l'étanchéité du toit et des fenêtres, des problèmes d'infiltrations, d'humidité et de moisissures. En outre, le bailleur aurait coupé le chauffage. Il y aurait également un problème de rats. Elle n'aurait pas reçu de réponse du bailleur à ses courriers dans lesquels elle a dénoncé ces désordres. Elle renvoie aux rapports de la société SOCIETE1.) SARL, du Ministère de la Santé et aux certificats médicaux attestant que ses enfants sont malades en raison des problèmes d'humidité qui se posent. Elle ne conteste pas le non-paiement des loyers et des charges locatives. Elle sollicite une réduction de loyer à 80 % du montant réclamé à partir du mois d'août 2023, date du premier rapport, jusqu'à la réparation des désordres. Subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement de 3 mois.

La partie requérante fait répliquer qu'au cas où les lieux loués sont effectivement insalubres, la partie défenderesse devrait quitter les lieux loués. La locataire laisserait traîner ces ordures ménagères ce qui attirerait les rats. Le chauffage aurait été quelque fois coupé car la partie défenderesse aurait privé les autres occupants du chauffage. La partie requérante s'oppose à toutes les demandes adverses pour ne pas être fondées. Le bailleur aurait besoin de ce logement pour besoin personnel et pour faire des travaux. Il ne conteste pas les problèmes invoqués mais il donne à considérer qu'il a besoin des loyers pour pouvoir payer et faire les travaux de rénovation.

D. L'appréciation du Tribunal

1) La demande principale en paiement d'arriérés de loyers et de charges locatives

La demande de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Il est constant en cause que par contrat de bail conclu en date du 1^{er} décembre 2022, ayant pris effet le même jour pour une durée indéterminée, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 2.350 euros et de charges locatives forfaitaires de 150 euros par mois.

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. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue en principe une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser à exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter.

Ce refus se manifeste par l'exception d'inexécution. L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du Code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles. L'exception d'inexécution ne peut dès lors jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

En matière de bail, il existe une connexité entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière (cf. TAL, 9 octobre 1997, n° 59447).

En vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Conformément à l'article 1720 du même code, le bailleur doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir 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 de la conclusion du contrat de bail.

Le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement par le bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués. Toutefois, la défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée même si elle est imparfaite.

Pour justifier l'exception d'inexécution, le défaut d'entretien doit, en effet, être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu. L'inexécution justifiée suppose donc un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et qu'il conserve la jouissance de ladite chose. L'exception d'inexécution ne peut dès lors jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

L'exception d'inexécution doit donc être considérée en fonction d'un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et d'un critère de nécessité.

Il appartient aussi au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué.

L'obligation d'user en bon père de famille de l'immeuble loué oblige le locataire, gardien du bien loué, d'avertir sans retard le bailleur des réparations à effectuer à l'immeuble loué, respectivement des dégradations y survenues. Si le preneur a négligé d'avertir le bailleur des réparations à effectuer au bien loué et si, ultérieurement, il en résulte pour lui un dommage causé à sa personne ou à ses biens, il ne pourra pas prétendre à l'allocation de dommages-intérêts. En n'avertissant pas le bailleur en temps utile, il a manqué à son obligation de jouir en bon père de famille qui lui impose, ayant en un certain sens la garde de l'immeuble, d'avertir le bailleur de tout ce qui peut visiblement mettre l'immeuble en péril. Il en résulte qu'ayant manqué à ses propres obligations, il n'aura non seulement pas droit à indemnité en cas de dommage mais qu'il peut lui-même être tenu de dommages-intérêts envers le bailleur (cf. Henri DE PAGE ; Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, les principaux contrats, n° 594a, page 606, 3ème édition, 1972).

Il résulte d'un rapport d'intervention de la société SOCIETE1.) SARL qui est intervenue à la demande d'PERSONNE1.) en date du 31 août 2023 que les lieux loués présentent des problèmes d'infiltrations, d'humidité et de moisissures.

Suivant rapport du Ministère de la Santé du 25 mars 2024, des traces d'humidité et des traces de moisissures sont visibles dans le logement loué. Il y est conseillé une décontamination des surfaces atteintes de moisissures afin que le logement répond aux critères d'un logement sain.

Par courrier recommandé du 6 octobre 2023, PERSONNE1.) a dénoncé à PERSONNE2.), ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, les désordres tenant à un problème d'étanchéité du toit et des fenêtres occasionnant des infiltrations et des problèmes de moisissures, à un défaut au niveau du siphon et à un problème de rats.

Il convient de rappeler que le bailleur ne conteste ni les rapports précités, ni l'existence des désordres d'infiltration, d'humidité et de moisissures.

Le prétendu problème de rats n'est aucunement établi par PERSONNE1.).

Il est également constant en cause que le bailleur n'a pas remédié auxdits désordres.

Si les rapports en question ne suffisent pas à établir le caractère insalubre des lieux loués, il est cependant établi que le bailleur a failli à son obligation de garantir au preneur une jouissance paisible en omettant de faire procéder à la remise des problèmes rencontrés dans les lieux loués.

Or, tel que relevé précédemment, l'exception d'inexécution invoquée par PERSONNE1.) doit être considérée en fonction d'un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et d'un critère de nécessité.

Le principe de proportionnalité des inexécutions respectives découle d'une exigence de bonne foi dans le chef de l'exécutants. Le refus d'exécution de l'exécutants doit être

proportionné à la violation initiale du contrat et ne doit pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer.

La condition de la proportionnalité n'est pas remplie dans l'hypothèse où le preneur refuse tout paiement de loyer mais demeure en possession de la chose louée, c'est-à-dire qu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. TAL 21 mars 1991, n°42.950, cité par Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°102, P. 31, p. 336). Le preneur ne peut en effet suspendre de sa propre autorité le paiement des loyers sous prétexte que le bailleur ne remplit pas son obligation d'exécution des travaux car il n'y a aucune compensation entre une créance éventuelle et en tout cas incertaine de travaux et une dette certaine de loyers.

L'exception n'est admise que lorsque le preneur, du fait des manquements du bailleur à son obligation d'entretien, se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux (cf. Cass. 3e civ. 31.10.1978, Bull. civ. 1978, III, n° 329 ; Cass. 3e civ. 20.02.1991).

En l'espèce, si le manquement du bailleur à son obligation d'assurer une jouissance paisible à son locataire est établi au vu des développements antérieurs, il n'en demeure pas moins que, depuis la survenance du trouble, la locataire a continué à occuper intégralement les lieux loués, sans cependant s'acquitter au moins d'une partie du loyer constituant la contrepartie directe de la jouissance des lieux.

Le non-paiement du loyer ne répondant ainsi pas au critère de proportionnalité, PERSONNE1.) ne peut par conséquent pas invoquer le principe de l'exception d'inexécution pour se soustraire à son obligation de payer les loyers et les charges locatives.

Il en résulte que c'est dès lors à tort que PERSONNE1.) a retenu les sommes rédues.

Au vu des considérations précédentes, le fait de retenir la totalité des loyers tout en continuant à occuper la totalité des lieux loués constitue une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail aux torts de la locataire.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail.

Au vu de la situation personnelle précaire de la partie défenderesse, il échet d'ordonner son déguerpissement des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE2.) est autorisé à faire expulser PERSONNE1.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais d'PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

En outre, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers et de charges d'un montant total de 52.500 euros non spécialement contesté.

2) La demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable en la forme.

Il convient de rappeler que 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.

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.

Il ressort des développements antérieurs faits dans le cadre de la demande principale que le bailleur a failli à son obligation de faire jouir paisiblement sa locataire des lieux loués en omettant de veiller à ce que les désordres dénoncés soient réparés.

Il en découle qu'PERSONNE1.) a rapporté la preuve d'une violation par le bailleur de ses obligations découlant des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil et donc la preuve d'une perte de jouissance dans son chef. Le tribunal retient que l'évaluation de la perte de jouissance à 40 % du montant du loyer est adéquate au vu de la nature et de l'ampleur des désordres qui affectent les lieux loués, soit une indemnité pour perte de jouissance pour la période du mois d'octobre 2023, mois où les désordres ont été dénoncés jusqu'au mois de janvier 2025, date de la demande à hauteur de (2.350 euros x 40 %) de 940 euros par mois, ce qui fait un total de 15.040 euros (16 mois x 940 euros).

En guise d'indemnisation de son préjudice subi du fait qu'elle a été troublée dans sa jouissance paisible du bien loué en raison de l'absence de réparation des désordres dénoncés, PERSONNE1.) a dès lors droit au montant total de 15.040 euros.

Ainsi, et par compensation judiciaire entre les créances réciproques, PERSONNE1.) est condamnée à payer à PERSONNE2.) la somme de 37.160 euros (52.200 – 15.040), avec les intérêts légaux à partir du 16 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a également lieu de faire droit à la demande en majoration du taux de l'intérêt légal.

3) Les demandes accessoires

Aucune des parties ne justifiant en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer le cas

échéant, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire.
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,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme,

prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais d'PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande principale de PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers et de charges locatives à concurrence du montant de 52.500 euros,

dit fondée la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité pour troubles de jouissance à concurrence du montant de 15.040 euros,

après compensation judiciaire entre les créances réciproques, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 37.160 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 janvier 2025, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

dit non fondées les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

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 de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI