

Audience publique du quinze février deux mille douze

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

A.), demeurant à F-(...)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

B.), demeurant à D-(...)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Agathe SEKROUN, avocate à la Cour en remplacement de Maître Marie-Laure VAN KAUVENBERGH, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s :

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 30 mai 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 22 juin 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut refixée à la demande de Mme **B.)**.

A l'audience du 17 octobre 2011, le mandataire de la partie demanderesse ainsi que Mme **B.)** furent entendus en leurs explications. L'affaire fut ensuite refixée pour la continuation des débats au 21 novembre 2011 lors de laquelle Me Marie-Laure VAN KAUVENBERGH se présentait pour la partie défenderesse. L'affaire fut fixée au 2 janvier 2012.

Lors de cette dernière audience, le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions. La partie défenderesse n'était pas représentée. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 25 janvier 2012.

En date du 5 janvier 2012, le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande de Me VAN KAUVENBERGH et refixa l'affaire au 16 janvier 2012.

A l'audience du 16 janvier 2012, Me YURTMAN et Me SEKROUN furent entendus en leurs dernières conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, **le jugement qui suit**:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 30 mai 2011, **A.)** a régulièrement fait convoquer **B.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour se voir condamner à la somme de 2.240,50 EUR à titre d'arriérés de loyers et au montant de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour voir résilier le bail entre parties et pour voir ordonner son déguerpissement.

A l'audience du 16 janvier 2012, le requérant a déclaré augmenter sa demande à la somme de 4.646,50 EUR suivant décompte reproduit ci-après :

- solde sur le loyer de février 2010 :	400,00 EUR
- solde sur le loyer de mai 2010 :	100,00 EUR
- solde sur le loyer de janvier 2011 :	782,00 EUR
- solde sur le loyer d'avril 2011 :	574,18 EUR
- solde sur le loyer de mai 2011 :	444,32 EUR
- solde sur le loyer de septembre 2011 :	782,00 EUR
- solde sur le loyer de novembre 2011 :	782,00 EUR
- solde sur le loyer de janvier 2012 :	782,00 EUR.

A cette même audience, **B.)** a déclaré qu'elle a quitté les lieux le 28 décembre 2011. Elle s'est portée demanderesse par reconvention pour la somme de 5.128,50 EUR sur base des troubles de jouissance qui remontent au mois de janvier 2010 et pour lesquelles elle sollicite une réduction de loyer à hauteur de 50 %. Elle demande encore une indemnité de procédure de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 28 janvier 2006, **A.)** a donné en location à **B.)** un appartement sis à L-(...) moyennant un loyer mensuel de 700 EUR et la somme de 100 EUR à titre d'avance mensuelle sur charges.

A.) explique que **B.)** n'a pas payé la somme de 4.646,50 EUR à titre d'arriérés de loyers. Il fait en outre valoir que même si cette dernière a quitté les lieux, elle n'a pas remis les clés de sorte qu'il maintient sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

B.) s'oppose aux loyers réclamés. Elle soulève l'exception d'inexécution des obligations incombant au bailleur pour justifier le non-paiement des loyers. Elle réclame en outre reconventionnellement la somme de 5.128,50 EUR pour troubles de jouissance.

B.) expose encore qu'elle a quitté les lieux le 28 décembre 2011 de sorte que les loyers postérieurs au mois de décembre 2011 ne seraient pas dus.

Le bailleur réclame actuellement la somme de 4.646,50 EUR.

La locataire entend justifier le non-paiement des loyers en soulevant l'exception d'inexécution des obligations incombant au bailleur.

Elle fait valoir que depuis le mois de janvier 2010, les lieux sont dans un état désastreux. Elle prétend que le chauffage ne fonctionne pas, qu'il y a des traces de moisissures, des odeurs nauséabondes, des fissures, des vices en relation avec un dégât des eaux aux étages supérieures ...

Le bailleur conteste les allégations de sa locataire. Il conteste qu'il a été informé d'un quelconque dégât ou d'autres vices. Il conteste en outre les photos produites en cause par la locataire.

Il est vrai que le bailleur a l'obligation de garantir au preneur la jouissance paisible des lieux, obligation qui comporte aussi l'obligation de garantir le locataire contre les vices de l'immeuble.

En l'espèce, la locataire verse à l'appui de ses allégations une attestation de témoignage et des photos.

Or, pour pouvoir utilement soulever l'exception d'inexécution des obligations d'entretien et de jouissance paisible, il faut que le locataire ait averti son bailleur de la survenance des vices et qu'il l'a mis en demeure de remédier à la situation.

Ceci ne résulte cependant pas des éléments de la cause. La locataire ne verse aucun courrier de mise en demeure et n'a par ailleurs pas présentée une demande en justice.

Pour prouver les vices allégués ainsi que le fait qu'elle a averti le bailleur des vices qu'elle allègue, la locataire offre de prouver les faits suivants :

« - qu'il existe de nombreux vices et malfaçons dans l'immeuble appartenant à Monsieur A.) sis à L-(...), et plus particulièrement dans l'appartement occupé par Madame B.), qui ont été constatés par d'autres locataires, à savoir :

- le chauffage ne fonctionne pas ;
 - les tuyaux sont vétustes et bouchés ;
 - l'eau des toilettes s'écoule dans la baignoire avec les déjections ;
 - les fenêtres en bois sont humides et déformées et pas isolées ;
 - des moisissures et champignons se présentent sur tous les murs ;
 - des odeurs pénétrantes de moisissure ont occasionné des problèmes respiratoires à Madame B.) et à sa fille C.) ;
 - le congélateur appartenant au restaurant **RESTO.1.)** au rez-de-chaussée, se trouve dans le hall d'entrée de l'immeuble (partie commune) et est alimenté par l'électricité à charge des locataires de l'immeuble ;
 - les bombonnes de gaz alimentant les appartements se trouvent à côté de la chaufferie dans un placard, sans aucune mesure de sécurité ;
- de septembre 2010 à mars 2011, l'immeuble est resté sans chauffage, ni eau chaude notamment à des périodes où la température extérieure était de 0° à -10°, ce qui a occasionné des frais d'électricité supplémentaire aux locataires, contraints d'avoir recours au chauffage électrique ;
- la cave a été inondée suite aux débordements de la Moselle, le mazout contenu dans le réservoir s'est écoulé dans la cave, sans que le propriétaire n'intervienne. Les locataires ont été contraints d'alerter plusieurs sociétés compétentes (Lamesch, Steinbach etc...) pour pomper le mazout déversé dans la cave. Le réservoir était rouillé, il y a de fortes chances que le même scénario se reproduise aux prochaines inondations ;
- les disjoncteurs principaux situés dans la cave ont aussi été inondés et des câbles électriques pendent du plafond près du réservoir de mazout pouvant entraîner des risques d'explosion ;
- la toiture présente des trous, l'eau de pluie rentre dans le salon de Madame B.) ;
- Monsieur A.) a été mis au courant de tous ces vices depuis des années sans intervenir. Madame B.) a tenté à d'itératives reprises de contacter ce dernier afin de lui signaler les troubles de jouissance dont elle était victime. Ce dernier n'a pas jugé utile d'accorder des suites aux réclamations de Madame B.) »

Cette offre de preuve est cependant à écarter pour défaut de précision étant donné qu'au vu de ce qui précède, il ne faut pas uniquement prouver les vices mais aussi le fait d'avoir averti le bailleur de ces vices. Or, la formulation « ... a été mis au courant de tous ces vices depuis des années sans intervenir... » est, en l'absence de précision de dates, trop vague et n'est pas de nature à prouver que le bailleur a été utilement mis en demeure de remédier à la situation.

Il s'ensuit que l'exception soulevée ne saurait être retenue.

La locataire réclame ensuite reconventionnellement la somme de 5.128,50 EUR pour troubles de jouissance. Elle estime en effet pouvoir bénéficier d'une réduction des loyers de 50 % depuis le mois de janvier 2010.

Pour prospérer dans cette demande, le locataire doit non seulement prouver l'existence du vice mais également qu'il a averti le bailleur de la survenance du vice et qu'il l'a mis en demeure de remédier.

Au regard de ce qui précède, la locataire ne prouve pas qu'elle a mis son bailleur en demeure de remédier aux problèmes allégués de sorte que sa demande reconventionnelle est à rejeter.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers est dès lors fondée pour la somme réclamée de 4.646,50 EUR.

Le loyer du mois de janvier 2012 est également dû alors que la locataire ne prouve pas avoir remis les clés et l'obligation de restitution comprend également l'obligation de restituer les clés.

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 une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble est en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter avant de rentrer dans ses droits.

Partant, le non-paiement répété des loyers à l'échéance par le locataire constitue une faute grave dans le chef du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail est partant à déclarer fondée et justifiée. Il en est de même de la demande en déguerpissement.

A.) réclame encore la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. **B.)** réclame la même somme sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande d'**A.)** est à déclarer fondée pour un montant de 500 EUR. **B.)** est cependant à débouter de sa demande.

La partie demanderesse sollicite l'exécution provisoire du présent jugement.

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. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002)

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs :

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

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte à **A.)** qu'il augmente sa demande à la somme de 4.646,50 EUR ;

d o n n e acte à **B.)** de sa demande reconventionnelle ;

d é c l a r e la demande reconventionnelle non fondée ;

d é c l a r e la demande principale fondée pour la somme de 4.646,50 EUR ;

c o n d a m n e **B.)** à payer à **A.)** la somme de 4.646,50 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 30 mai 2011 - jusqu'à solde sur le montant de 2.240,50 EUR et à partir du 16 janvier 2012 jusqu'à solde sur le montant de 2.406 EUR ;

d é c l a r e résilié le bail entre parties ;

pour autant que de besoin :

c o n d a m n e **B.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

c o n d a m n e **B.)** à payer à **A.)** une indemnité de procédure de 500 EUR ;

d é b o u t e **B.)** de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e **B.)** à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT