

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2023TADCOMM/0424 (bail à loyer)

Audience publique du vendredi quatorze juillet deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAD-2023-00375

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Martyna MICHALSKA,	attachée de justice à titre provisoire,
Sandy WEIMERSKIRCH,	greffier assumé.

Entre:

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, en date du 20 février 2023,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, en date du 20 février 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, a fait signifier à PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), qu'elle relève formellement appel du jugement n° 26/23 rendu par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, en son audience publique en date du 5 janvier 2023.

Par même exploit MULLER, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 15 mars 2023, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel justice de paix, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-00375.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 15 mars 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 3 mai 2023 puis refixée à celle du 31 mai 2023.

A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Joël DECKER que Maître Jean-Xavier MANGA exposèrent leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement

qui suit :

Par jugement du 5 janvier 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en la forme, a donné acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en réduction du loyer et a déclaré la demande principale fondée.

Le premier juge a enjoint à PERSONNE1.) de donner accès au studio sis à L-ADRESSE1.), au maître d'œuvre ou à tout corps de métier intervenant sur le chantier, à partir d'une date à donner huit jours à l'avance, et ce pendant la durée nécessaire pour réaliser les travaux d'enlèvement du mur séparant le séjour de la chambre à coucher, a dit que ces travaux doivent être réalisés dans le délai d'une semaine et a réservé la demande en paiement d'une astreinte.

Le juge de paix a déclaré la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) fondée et a réduit le loyer à 700 euros par mois à compter du début des travaux.

Les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ont été rejetées et l'affaire a été refixé au rôle général.

De ce jugement, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 20 février 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande au tribunal de dire non fondée la demande reconventionnelle en réduction du loyer, subsidiairement de ramener la réduction du loyer à 25 euros par mois,

sinon à tout autre montant inférieur à 100 euros à apprécier par le tribunal.

Elle réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 750 euros pour la première instance et de 1.000 euros pour l'instance d'appel et elle demande au tribunal de condamner la partie intimée aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience du 31 mai 2023, PERSONNE1.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris. Elle relève appel incident en ce que le premier juge n'a pas fait droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros pour la première instance et elle réclame une indemnité de procédure de 750 euros pour la présente instance.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) fait valoir que ce serait à tort que le premier juge a retenu que l'enlèvement du mur causerait un trouble de jouissance au locataire, qu'il a fait droit à la demande de PERSONNE1.) en réduction du loyer et qu'il a réduit le montant du loyer mensuel de 800 euros à 700 euros à compter du début des travaux.

La société appelante soutient que les travaux en question ne modifieraient pas la forme des lieux loués mais les remettraient dans leur état initial étant donné que le contrat de bail signé en date du 10 août 2017 retient que le salon et la chambre à coucher constituent une seule pièce.

Comme le bailleur ne causerait aucun trouble de jouissance au locataire, une réduction du loyer ne serait nullement justifiée.

En l'occurrence, le tribunal constate que le juge de paix a correctement apprécié les circonstances de la cause, par une motivation exhaustive, et qu'il a, à juste titre, sur base des éléments du dossier et pour les motifs que le tribunal fait siens, déclaré la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) fondée.

Il convient de relever que même si le contrat de bail ne fait pas expressément état de deux pièces séparées, toujours est-il que le locataire actuel n'a pas procédé à des transformations du studio et n'a pas changé la configuration des lieux depuis la prise du bail, de sorte que de l'accord du bailleur initial, la société SOCIETE2.), le locataire pouvait, dès le début du bail en 2017, disposer d'une pièce salon/chambre séparée par une cloison.

Or, la suppression projetée du mur en question constitue une modification essentielle et définitive du logement pris en location, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a, au motif que le bailleur ne remplit plus son obligation d'assurer au preneur la jouissance paisible de la chose telle qu'elle a été louée, fait droit à la demande en réduction du loyer présentée par PERSONNE1.).

Compte tenu de l'impact des travaux de démolition du mur séparatif, il y a encore lieu de confirmer le juge de paix en ce qu'il a réduit à 700 euros le montant du loyer à partir du début des travaux.

Il convient encore de confirmer le premier juge en ce qu'il a rejeté les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure au motif que la condition d'iniquité n'est pas donnée.

Il résulte partant de ce qui précède que tant l'appel principal que l'appel incident sont à déclarer non fondés.

Considérant qu'il n'est pas inéquitable que chaque partie supporte intégralement ses propres frais irrépétibles, il y a lieu de débouter les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit tant l'appel principal que l'appel incident en la forme,

les **dit** non fondés,

confirme le jugement entrepris,

dit non fondées les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier assumé Sandy WEIMERSKIRCH.

Le greffier assumé

Le vice-président