

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2024TADCOMM/0186 (bail à loyer)

Audience publique du mercredi, quinze mai deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAD-2024-00342

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Gilles PETRY,	premier juge,
Françoise FRISING,	attachée de justice à titre provisoire,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

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

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 16 janvier 2024,

et:

la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE2.), établie de fait suivant jugement n° 1383/2023 du 29 novembre 2023 à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Rouen sous le numéroNUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

comparant par son gérant,

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, du 16 janvier 2024, PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE2.), établie de fait suivant jugement n° 1383/2023 du 29 novembre 2023 à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Rouen sous le numéroNUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, qu'il relève formellement appel du jugement n° 1383/2023 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 29 novembre 2023.

Par même exploit MULLER, il a fait donner assignation à la société civile immobilière SOCIETE1.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 20 mars 2024, à 10.00 heures, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, 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-2024-00342.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 20 mars 2024, l'affaire fut fixée à l'audience du 27 mars 024. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et Maître Joël DECKER fut entendu en ses moyens et conclusions.

La gérante de la société SOCIETE1.) fut entendue en ses explications 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 29 novembre 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 civile immobilière SOCIETE1.) en la forme, a donné acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande et a déclaré la demande partiellement fondée.

Le premier juge a condamné PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 5.650 euros avec les intérêts légaux sur la somme de 2.100 euros à partir du 14 juin 2023, sur la somme de 2.500 euros à partir du 4 octobre 2023 et sur la somme de 1.050 euros à partir du 15 novembre 2023, chaque fois jusqu'à solde.

Le juge de paix a déclaré résilié aux torts du locataire le bail portant sur un studio sis à L-ADRESSE1.), et a condamné PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement de première instance.

La demande en paiement du solde de la garantie locative a été déclarée non fondée.

Le premier juge a donné acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle, l'a déclarée fondée à concurrence du montant de 750 euros et a condamné la société civile immobilière SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 750 euros avec les intérêts légaux à partir du 15 novembre 2023, jusqu'à solde. Le juge de paix a ordonné la compensation entre les créances respectives des parties et a condamné PERSONNE2.) aux frais et dépens de la première instance.

De ce jugement, PERSONNE2.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 16 janvier 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à titre principal au tribunal de déclarer la demande introduite par requête du 14 juin 2023 irrecevable, de déclarer sa demande reconventionnelle recevable et fondée et, principalement, de réduire, à compter du mois de janvier 2023 jusqu'à la cessation du trouble de jouissance invoqué, à 425 euros le loyer et à 100 euros les avances mensuelles sur charges en relation avec le contrat de bail conclu entre parties en date du 12 décembre 2022 portant sur le studio sis à L-ADRESSE1.), subsidiairement, de condamner la partie intimée à lui payer la somme de 6.825 euros à titre d'indemnisation du préjudice subi pendant les mois de janvier 2023 à janvier 2024, avec les intérêts légaux à compter de la date de la demande reconventionnelle, 4 octobre 2023, sinon, à partir du 15 novembre 2023, sinon à partir de l'acte d'appel.

A titre subsidiaire, pour le cas où la demande du 14 juin 2023 serait déclarée recevable, PERSONNE2.) demande au tribunal de déclarer la demande en paiement des arriérés non fondée en raison de la réduction du loyer et des avances sur charges, sinon d'ordonner la compensation entre les créances respectives des parties, et de déclarer la demande en résiliation du contrat de bail non fondée.

A l'audience du 27 mars 2024, la société civile immobilière SOCIETE1.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé. Elle conteste tout trouble de jouissance et s'oppose à toute réduction de loyer et elle remet au tribunal un décompte suivant lequel elle réclame la somme de 5.650 euros pour la période de janvier 2023 à novembre 2023. Elle présente encore une demande additionnelle en paiement des loyers pour les mois de décembre 2023 à avril 2024.

PERSONNE2.) reproche en premier lieu au premier juge d'avoir déclaré recevable la requête de l'intimée déposée en date du 14 juin 2023 au tribunal de paix de Diekirch. Il soutient que la requête serait contraire à l'article 20 alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 portant sur le bail à usage d'habitation étant donné qu'aucune des indications sur la requête ne correspondrait exactement aux éléments d'identification de la société civile SOCIETE1.) de droit français. Il critique encore la décision du premier juge en ce qu'il a retenu que la société requérante serait établie de fait au Grand-Duché de Luxembourg et fait valoir qu'aucun établissement de la partie intimée n'existerait à l'adresse indiquée.

Aux termes de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.

La requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci ».

Cet article ne prévoit aucune nullité en cas d'omission de ces mentions. S'il y a lieu d'appliquer le régime juridique tel que découlant des articles 153 et 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'insuffisance d'une des mentions prévues à l'article 20 précité ne saurait constituer tout au plus qu'une nullité de forme.

En effet, il est admis que par analogie avec les exigences tenant à la mention des nom et prénoms du demandeur-personne physique, l'indication de la forme et de la dénomination de la personne morale sert à l'identifier. Ainsi, les erreurs qui affectent ces mentions relèvent de la catégorie des nullités de forme, peu importe que les indications de la forme et de la dénomination sociale soient incomplètes ou fausses, de telles nullités étant susceptibles d'être couvertes par l'absence de grief dans le chef de l'adversaire au vœu de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose en son alinéa 2 qu'aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

Les irrégularités affectant le siège social relèvent également des nullités de forme (Thierry HOSCHEIT, le droit judiciaire privé, n° 319-322).

L'article 153 du Nouveau Code de procédure civile a pour seule finalité d'éviter des erreurs d'identification sur la personne du demandeur, sur la personne de celui qui le représente en justice ainsi qu'une erreur sur la qualité en vertu de laquelle intervient ce dernier. La nullité procédant de sa violation est une nullité de forme sans caractère d'ordre public à laquelle s'applique les dispositions de l'article 264, alinéa 2, du nouveau code de procédure civile (Cour d'appel 7 juillet 1999 P31, 170).

Une nullité de forme requiert, partant, la preuve d'un grief que la partie défenderesse aurait subi en raison de cette omission, respectivement erreur, conformément à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

Le grief s'entend du préjudice causé à la partie qui invoque le vice. Pour être sanctionnée, l'irrégularité doit avoir empêché ou entravé les possibilités de défense. En dehors de tout procès, l'irrégularité de l'acte extra-judiciaire doit porter atteinte à un droit de la personne concernée par l'acte. Le demandeur à la nullité doit établir le lien de causalité entre l'irrégularité alléguée et le grief. Le préjudice doit provenir de l'irrégularité elle-même, en ce sens que la désorganisation de la défense doit trouver sa source dans le vice de forme allégué.

Or, en l'occurrence, aucune équivoque sur l'identité de la requérante n'était possible, les nom et adresse figurant sur la requête déposée à la justice de paix étant exactement les mêmes que ceux renseignés au contrat de bail conclu entre parties. L'existence d'un établissement de fait au Luxembourg résulte de la signification de l'exploit d'appel.

Par ailleurs, si en l'occurrence, la partie appelante fait état d'indications incomplètes ou fausses, elle reste toutefois en défaut d'établir l'existence d'un grief qu'elle aurait subi en raison des prétendues indications erronées, « l'éventuel difficulté d'exécution d'une décision à intervenir constitue un préjudice hypothétique ne justifiant pas l'annulation de l'exploit d'huissier introductif d'instance » (Cour de cassation 20 décembre 2012, pas. 26, page 187).

En l'absence de la preuve d'un préjudice dans le chef de PERSONNE2.), c'est à bon droit que le premier juge a rejeté ce moyen de nullité soulevé par PERSONNE2.) et qu'il a déclaré la requête du 14 juin 2023 recevable.

PERSONNE2.), qui fait état d'un dysfonctionnement du chauffage, reproche au premier juge de n'avoir accordé des dommages et intérêts qu'à partir du mois d'août 2023 bien que le trouble de jouissance ait existé depuis le début de l'occupation des lieux et que le bailleur en ait été informé. Au vu de la gravité du trouble avancé, il conteste encore le montant de 500 euros alloué pour la période d'août à octobre 2023 et le montant de 250 euros alloué à partir du mois de novembre 2023.

Il réclame une réduction du loyer mensuel au montant de 425 euros et des avances sur charges locatives au montant de 100 euros à partir du mois de janvier 2023.

La partie intimée conteste tout dysfonctionnement de chauffage et réclame suivant décompte établi au 27 mars 2024 l'allocation du montant de 1.050 euros à titre de loyer et avances pour charges pour les mois d'août à décembre 2023 et le montant de 1.086,75 euros à partir du mois de janvier 2024 jusqu'au mois d'avril 2024. Elle relève dès lors implicitement appel incident du jugement a quo quant aux dommages et intérêts alloués par le premier juge et elle présente une demande additionnelle. L'intimée soutient encore que PERSONNE2.) aurait résilié le bail pour fin mai 2023, que l'appartement aurait été reloué à un nouveau locataire mais que malgré la résiliation, PERSONNE2.) occuperait toujours les lieux en question sans payer le moindre loyer.

Il n'est pas contesté que pour la période allant de janvier 2023 à novembre 2023 les loyers et avances pour charges locatives n'ont pas été réglés à hauteur de la somme de 5.650 euros.

En application de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

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.

Tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, est un vice.

L'inexécution de l'obligation qui pèse sur le bailleur peut justifier la condamnation du bailleur à réparer le préjudice qui en résulte. Le défaut d'entretien ou de jouissance paisible peut constituer une faute de nature à engager la responsabilité contractuelle du bailleur. Encore faut-il que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime.

En l'occurrence, le tribunal constate qu'il ne ressort pas des éléments du dossier que le locataire aurait valablement informé la bailleuse d'un dysfonctionnement du chauffage et qu'il l'aurait mise en demeure d'y remédier avant le courrier recommandé de Maître Joël DECKER du 22 août 2023, la simple mention « Loyer Juin 2023 Loyer juillet : chauffage non fonc l'onné, WMC non fonctionnel » figurant sur le virement du 1^{er} juillet 2023 à hauteur de la somme de 850 euros n'étant pas de nature à constituer une information suffisante.

Pour prouver la réalité du prétendu trouble de jouissance, PERSONNE2.) remet au tribunal trois attestations testimoniales.

Or, contrairement au premier juge, le tribunal constate que les attestations testimoniales en question ne font pas preuve du dysfonctionnement allégué. En effet, l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) est à rejeter pour défaut de précision alors que les circonstances de temps font défaut.

L'attestation testimoniale de PERSONNE4.) ne précise pas non plus les circonstances de temps. Il n'y résulte pas comment le non-fonctionnement a pu être constaté.

Si PERSONNE5.) précise avoir visité le domicile de PERSONNE2.) en date des 7 août 2023 et 2 septembre 2023, force est cependant de constater qu'elle indique uniquement que « je n'ai pas constaté à l'occasion que la chambre était chauffée ». Il ne résulte pas de cette attestation que le locataire a mis le chauffage en marche et que la déclarante a pu personnellement constater que le chauffage n'a pas fonctionné. Pour le reste elle se réfère simplement aux déclarations faites par PERSONNE2.) quant au non-fonctionnement du système de chauffage.

A défaut d'autres éléments de preuve, le tribunal doit retenir que PERSONNE2.) n'a pas rapporté la preuve du trouble de jouissance allégué.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de déclarer non fondée la demande reconventionnelle en réduction de loyer et en allocation de dommages et intérêts présentée par PERSONNE2.) en première instance.

Compte tenu du non-paiement des loyers, c'est à bon droit que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail et a ordonné le déguerpissement de PERSONNE2.).

Au vu de ce qui précède, l'appel principal est partant à déclarer non fondé et l'appel incident est à déclarer fondé.

Le tribunal décide de fixer le délai de déguerpissement à un mois courant à partir de la signification du présent jugement à la partie appelante.

Dans la mesure où le loyer pour le mois d'avril 2024 n'était pas encore exigible au moment des plaidoiries en date du 27 mars 2024, le contrat de bail stipulant que le loyer

sera à payer entre le 1^{er} et le 5^{ième} jour du mois, la demande additionnelle présentée par la société civile immobilière SOCIETE1.) est, à défaut de preuve de paiement, fondée à hauteur de la somme de 4.200 euros (4 x 1.050) représentant les arriérés de loyers et avances sur charges locatives pour les mois de décembre 2023 à mars 2024. Comme la société SOCIETE1.) n'a pas précisé le montant de 1.086,75 euros réclamé à partir du mois de janvier 2024, il y a lieu de retenir le montant de 850 euros à titre de loyer et le montant de 200 euros à titre d'avances pour charges locatives tel que stipulés au contrat de bail.

Au vu de l'issue de l'appel, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de 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 l'appel principal et l'appel incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) non fondée,

dit qu'il n'y a pas lieu à compensation,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

refixe le délai de déguerpissement à 1 mois courant à partir de la signification du présent jugement à la partie appelante,

déclare la demande additionnelle de la société civile immobilière SOCIETE1.) fondée à concurrence de la somme de 4.200 euros représentant les arriérés de loyers et avances sur charges locatives pour les mois de décembre 2023 à mars 2024,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) le montant de 4.200 euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 mars 2024, jusqu'à solde,

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

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président