

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2024TALCH03/00040

Audience publique du mardi, vingt-sept février deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2022-06860

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, ayant demeuré à L- ADRESSE1.), demeurant actuellement à L- ADRESSE2.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 25 juillet 2022,

ayant initialement comparu par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, actuellement comparant en personne,

ET :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl-S, (anciennement SOCIETE2.) Sàrl-S), établie et ayant son siège social à L ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES,

comparant par Maître Barbara KOOPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-06860 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 27 septembre 2022, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience du 3 janvier 2023 pour plaidoiries.

Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée pour plaidoiries au mardi, 17 octobre 2023.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) résuma l'acte d'appel et fut entendu en ses explications.

Maître Camille MASCIOCCHI, avocat, en remplacement de Maître Barbara KOOPS, avocat, comparant pour la partie intimée, fut entendue en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 27 février 2024.

En date du 20 octobre 2023, le tribunal prononça la rupture du délibéré pour permettre aux parties de prendre position par rapport à une pièce versée en cours du délibéré par PERSONNE1.) en date du 17 octobre 2023.

L'affaire fut réappelée à l'audience du mardi, 30 janvier 2024 pour continuation des débats.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) fut entendu en ses explications.

Maître Camille MASCIOCCHI, avocat, en remplacement de Maître Barbara KOOPS, avocat, comparant pour la partie intimée, fut entendue en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 27 février 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Faits et antécédents

Par requête déposée le 2 février 2022 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer : - la somme de 3.200.- euros à titre d'arriérés de loyers ; - la somme de 1.560.- euros à titre de garantie locative non versée ; - la somme de 1.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour avoir quotidiennement perturbé les autres colocataires en y installant son activité professionnelle dans la maison ; et - la somme de 500.- euros à titre de d'indemnisation pour le « trouble causé, dérangement et frais administratifs ».

La société SOCIETE2.) a sollicité la résiliation judiciaire du contrat de bail.

A l'audience des plaidoiries du 30 mai 2022 devant le juge de paix, la société SOCIETE2.) a expliqué que par assemblée générale extraordinaire du 1er février 2022, elle a changé sa dénomination sociale en SOCIETE1.) et a fixé son siège social à L-ADRESSE3.).

Elle a renoncé à sa demande en condamnation au montant de 1.560.- euros au titre de la garantie locative non versée.

La société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en arriérés de loyers pour la porter au montant total de 7.278.- euros suivant situation à la date du 5 mai 2022 et a sollicité le déguerpissement d'PERSONNE1.).

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a, et ce sur base des motifs tels que développés dans le jugement du 13 juin 2022 et aux termes exhaustifs duquel il y a lieu de renvoyer,

- déclaré la requête recevable en la pure forme ;
- donné acte à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;
- donné acte à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) de sa demande en déguerpissement ;
- donné acte à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) qu'elle renonce à sa demande tendant à la condamnation au montant de la garantie locative ;
- dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer des délais de paiement à PERSONNE1.) ;
- dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers recevable et fondée pour le montant réclamé de 7.278.- euros ;
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) le montant de 7.278.- euros ;
- dit les autres demandes pécuniaires de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) non fondées et en déboute ;
- résilié le bail entre parties pour faute grave dans le chef d'PERSONNE1.) consistant dans le non-paiement des loyers ;
- partant condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement ;
- au besoin, autorisé la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement daté du 13 juin 2022, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par acte d'appel daté du 25 juillet 2022.

Aux termes de l'acte d'appel du 25 juillet 2022 précité, PERSONNE1.) demande

par réformation du jugement entrepris et ce sur base des motifs et arguments tels que développés dans ledit acte d'appel, acte d'appel qui est joint au présent jugement pour en faire partie intégrante et aux termes exhaustifs le tribunal de céans renvoie expressément et qui sont censés ici reproduits,

- à voir recevoir l'appel en la forme et l'entendre dire justifié quant au fond,
- partant à voir reformer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat conclu le 15 août 2019 et l'a condamné à déguerpir dans un délai de 40 jours, sous peine de le faire expulser par la force à ses fins,
- partant à voir constater que le montant de la dette des loyers s'élevait au mois de mai 2022, à 5.597,20.- euros ;
- partant à voir constater également que l'accumulation d'arriérés de loyers d'un montant de 5.597,20,- euros, est à considérer comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du contrat de bail et la condamnation au déguerpissement,
- partant à voir dire que le bailleur n'a jamais respecté son obligation de faire jouir paisiblement les lieux au preneur, conformément à l'article 1719 du Code Civil, et que ce manquement est constitutif d'une faute dans le chef du bailleur, constitutive d'une condamnation à une indemnité à évaluer par les juges en instance d'appel,
- partant à voir accorder le sursis à déguerpissement à l'appelant,
- à voir relever la partie appelante de la condamnation au déguerpissement ou de son expulsion par la force publique des lieux loués,
- à voir constater que la partie intimée n'a jamais fourni le décompte des charges de loyers et à voir ordonner la présentation dudit décompte,
- à voir condamner la partie intimée à payer à la partie appelante une indemnité de procédure de 750.- euros pour l'instance d'appel, alors qu'il serait inéquitable de laisser tous les frais et dépens de l'instance, à la seule charge de la partie appelante,
- à voir condamner la partie intimée à tous les frais et dépens des deux instances.

Il demande à voir écarter les pièces adverses n° 18, 20 à 48.

Il conteste les demandes de la partie intimée en obtention d'un montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire ainsi qu'en obtention d'un montant de 1.500.- à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La partie intimée demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle conteste le bien-fondé de l'ensemble des demandes formulées par la partie appelante et conclut à leur rejet pur et simple pour être soit irrecevables sinon non-fondées.

A l'audience des plaidoiries du 17 octobre 2023, la partie intimée a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers pour la porter au montant total de 11.700.- euros correspondant à la période d'août 2019 à octobre 2022.

Elle sollicite encore une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 1.500.- euros à charge de PERSONNE1.).

Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel et la condamnation de la partie appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Position des parties

PERSONNE1.)

Aux termes de son acte d'appel, la partie appelante expose que, suivant contrat de bail du 15 août 2019 (ci-après désigné comme « contrat de bail du 15 août 2019 »), la partie intimée lui aurait donné en colocation une chambre meublée à l'usage d'une personne, avec salle de bain et balcon privative et aussi la jouissance de la salle de bains, de la cuisine équipée, salle à manger, buanderie et ses installations sises dans la maison située ADRESSE1.), L-ADRESSE1.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 780.- euros, loyer couvrant suivant ledit contrat de bail toutes les charges ainsi que la taxe communale.

Il est reproché au premier juge de ne lui pas avoir accordé de délai de grâce afin d'apurer ses arriérés de loyers et d'avoir retenu à titre d'arriérés de loyers redus à la date de mai 2022 la somme de 7.278.- euros alors qu'en réalité, suivant décompte établi par ses soins, la dette de loyers ne se serait élevée à telle date qu'à un montant de 5.597,20.- euros.

L'appelant invoque encore l'article 1719 du code civil en soutenant que la partie intimée aurait failli à son obligation lui imposée par ledit article de le faire jouir paisiblement de son appartement alors qu'il aurait eu des problèmes récurrents de dysfonctionnements du chauffage et que sa chambre aurait pu être ouverte par la clé d'une autre chambre (ce qui aurait provoqué une angoisse permanente dans son chef).

A l'audience des plaidoiries du 17 octobre 2023, il a évalué les dommages et intérêts qu'il réclame à ce titre à un montant de 5.000.- euros en précisant par ailleurs que d'autres dysfonctionnements du chef desquels il réclamerait indemnisation ferait l'objet d'une autre procédure diligentée par ses soins auprès de la justice de paix.

L'appelant réitère son offre d'apurer les arriérés de loyers redus par des paiements mensuels de 500.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 17 octobre 2023, il a fait état et a versé aux débats un décompte duquel il résulterait qu'à la date du 5 mai 2022, les arriérés de loyers ne se seraient élevés qu'à un montant de 5.597,20.- euros.

Aux termes du même décompte, il fait état (et a versé une preuve de paiement y relatif) d'un virement à hauteur de 912,60.- euros au profit de la partie intimée du chef de frais d'agence pour la location de sa chambre meublée. Il a demandé le remboursement de ladite somme en indiquant qu'il considère avoir payé indûment payé tel montant, montant qui devrait en définitive être à charge de la partie intimée.

Après l'audience des plaidoiries du 17 octobre 2023 et en cours de délibéré, l'appelant a versé un contrat de bail « collectif » daté du 14 août 2019 (ci-après désigné comme « contrat de bail du 14 août 2019 ») signé entre l'appelant, les autres colocataires de

la maison, la partie intimée (en sa qualité de mandataire et locataire principal de la maison) et PERSONNE2.) (cette dernière ayant signé en sa qualité de propriétaire de la maison et bailleuse) aux termes duquel (articles 3 et 4) le loyer s'élève à 2.560.- hors charges.

Il y est également prévu que sur tel loyer se rajoute un montant de 260.- euros à titre de charges mensuelles qui couvrent toutes les charges, sauf internet et qu' « *Un décompte des charges sera présenté à la fin de chaque année, en cas de dépassement de 260.- euros par mois (3.120 euros à l'année) pour l'ensemble des charges, les frais seront répartis entre les locataires... ».*

Il fait grief à la partie intimée d'être de mauvaise foi pour ne pas avoir fait état et versé en cause le contrat de bail du 14 août 2019 à l'appui de ses demandes alors qu'il résulterait dudit contrat de bail qu'un décompte devrait être établi chaque année et communiqué aux colocataires afin que ces derniers puissent vérifier si les charges devraient être réparties entre les colocataires en conformité à l'article 4 du contrat de bail du 14 août 2019 et dans l'affirmative à raison de quel montant. Dans ce contexte, il réclame la production par la partie intimée du décompte des charges afin qu'il puisse vérifier lesdites charges et s'assurer qu'il ne devrait en définitive payer de charges qui devraient en principe être mises à charge des autres colocataires.

Il rajoute et allègue encore que PERSONNE2.) qui est renseignée dans le contrat de bail du 14 août 2019 comme « Bailleur » se trouverait sous tutelle, de sorte qu'il ne serait pas clair si sa signature sur le contrat de bail du 14 août 2019 aurait été valable. Sur question du tribunal, il a indiqué de ne pas disposer de plus amples renseignements et informations dans ce contexte.

La partie intimée SOCIETE1.)

La partie intimée conteste les faits tels qu'allégués par l'appelant.

Les relations entre parties seraient régies exclusivement par les dispositions du contrat de bail du 15 août 2019 qui prévoit un loyer mensuel, charges comprises, de 780.- euros.

Le premier juge aurait à juste titre retenu la somme de 7.278.- euros à titre d'arriérés de loyers à la date de mai 2022 alors que les calculs de l'appelant suivant son décompte seraient erronés en ce sens qu'ils ne tiendraient pas compte des 3 mois de loyers impayés entre février 2022 et mai 2022. Elle fait encore remarquer qu'en première instance, l'avocat de l'appelant n'aurait pas contesté tel montant et que l'appelant resterait encore actuellement en défaut de verser des preuves de paiement en relation avec les loyers prétendument payés.

Quant au montant de 912,20.- euros repris sur tel décompte du chef de frais d'agence et dont le remboursement est demandé par l'appelant, la partie intimée soulève un moyen d'irrecevabilité de telle demande en concluant à ce que telle demande soit déclarée irrecevable pour être une demande nouvelle prohibée en instance d'appel conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile.

Elle augmente sa demande en paiement d'arriérés de loyers à un montant total de 11.700.- euros suivant décompte versé en cause par la partie intimée correspondant à la période d'août 2019 à octobre 2022. Dans ce contexte, elle indique que l'appelant a quitté les lieux en date du 27 octobre 2022 mais que ce dernier ne se serait désinscrit à la commune qu'en février 2023.

Quant aux charges, elle indique que le premier juge ne se serait pas prononcée sur la question des charges. En effet, il découlerait clairement des articles 3 et 4 du contrat de bail du 15 août 2019 qu'il y aurait eu consensus des deux parties sur le fait que le montant de 780.- euros couvre l'ensemble des charges ainsi que la taxe communale et qu'au cas où les charges et taxes communales ne dépasseraient pas le montant de 260.- euros par mois (3.120.- à l'année), ce qui serait donné en cause au vu du décompte de charges versé à titre de pièce 8, il n'y aurait pas d'obligation de faire un décompte de charges. Elle précise encore que les factures relatives aux charges versées par ses soins en cause n'auraient pas été ventilées entre colocataires alors qu'il y aurait un compteur commun pour l'électricité et la consommation d'eau.

Quant au contrat du 14 août 2019 versé en cause par l'appelant, la partie intimée soutient que tel contrat n'apporte en fait rien de nouveau par rapport au contrat du 15 août 2019 alors que les articles 3 et 4 des contrats respectifs sont de la même teneur sauf que les montants changent. Elle précise encore, en renvoyant notamment à des attestations testimoniales des autres colocataires versées en cause, que le contrat du 14 août 2019 n'aurait été conclu qu'à des fins « administratives » afin de permettre que tous les colocataires puissent valablement s'inscrire à la commune. Or, chacun des colocataires aurait voulu avoir son contrat propre tel que cela fut également le cas de l'appelant, ce dernier ayant signé le contrat de bail du 15 août 2019.

Quant à l'allégation de l'appelant que Madame PERSONNE2.) aurait été sous tutelle lors de la signature du contrat, la partie intimée dit ignorer cette information, information qui serait par ailleurs formellement contestée. Elle rajoute encore que si tel avait été effectivement le cas – quod non – le tuteur aurait sûrement entamé des démarches juridiques en relation avec ledit contrat de bail du 14 août 2019, ce qui ne serait cependant pas le cas en l'occurrence.

Quant à la demande de l'appelant tendant à l'obtention de dommages et intérêts basée sur le non-respect allégué de la partie intimée de son obligation de le faire jouir paisiblement de son appartement au vu de dysfonctionnements récurrents du chauffage, la partie intimée soutient que le tribunal de céans ne serait pas compétent pour en connaître alors que le premier juge ne se serait pas prononcé sur tels dysfonctionnements.

En tout état de cause, il serait formellement contesté qu'il y ait eu un quelconque manquement de la part de la partie intimée à son obligation de faire jouir l'appelant de son appartement. Les rapports d'intervention respectifs de SOCIETE3.) sur le chauffage seraient versés en cause et l'appelant resterait en défaut de produire une quelconque pièce susceptible de démontrer son préjudice, préjudice qui ne serait par ailleurs pas chiffrée dans l'acte d'appel, ou une faute de la partie intimée. Ainsi, les dysfonctionnements du chauffage tout comme la prétendue angoisse dans le chef de l'appelant du fait de l'ouverture de la porte de son appartement par une autre clé resteraient à l'état de pures allégations.

Telle demande serait partant à dire irrecevable sinon non-fondée.

Elle indique encore demander le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire alors que l'appelant serait de mauvaise foi. Il n'aurait interjeté appel que dans le seul but de gagner du temps afin de ne pas devoir payer dans l'immédiat les arriérés de loyers.

Motifs de la décision

1. Quant aux pièces

L'appelant sollicite le rejet des pièces adverses n° 18 et 20 à 48 pour ne pas lui avoir été communiquées en temps utile.

La partie intimée a conclu au rejet de telle demande alors que l'ensemble des pièces auraient été communiquées en date du 13 octobre 2023 à la partie adverse, donc manifestement à temps pour que l'appelant puisse en prendre connaissance afin de préparer utilement sa défense.

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 279 du nouveau code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance.

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d'en prendre inspection pour préparer sa défense.

Ainsi, l'article 282 du même code permet au juge d'écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Il appartient donc au juge d'apprécier, dans chaque cas, si la communication est intervenue en temps utile et d'écarter, s'il l'estime opportun, les pièces communiquées tardivement. Il appartient au juge de tenir compte de considérations propres à chaque espèce : ce qui importe, c'est de savoir si le destinataire de la communication a, ou non, disposé d'un délai suffisant pour examiner les documents communiqués et prendre position par rapport aux pièces communiquées. (cf : Jurisclasseur Procédure civile; fasc. 622, n°32 et suivants).

Force est de constater qu'en l'espèce, les pièces visées par la demande ont été communiquées suffisamment de temps avant l'audience des plaidoiries du 17 octobre 2023. En outre, après que la rupture du délibéré fut prononcée, l'appelant disposait suffisamment de temps pour prendre inspection desdites pièces jusqu'à l'audience des plaidoiries qui a eu lieu après la rupture du délibéré.

Le tribunal décide que, dans les conditions et circonstances de l'espèce, l'ensemble des pièces versées par la partie intimée en ce compris es pièces n° 18, 20 à 48 sont partant à prendre en considération.

2. Quant aux arriérés de loyers et charges

En l'absence d'autre élément produit par l'appelant à l'appui de son affirmation que PERSONNE2.) serait sous tutelle et en l'absence d'éléments du dossier allant dans ce sens, il y a lieu de retenir que telle affirmation reste à l'état de pure allégation.

Ainsi, il y a lieu de dire que le contrat de bail du 14 août 2019 a été valablement conclu et que la partie intimée, en sa qualité de locataire principal de la maison en vertu du contrat de bail du 14 août 2019, a le droit de sous-louer des parties de la maison à d'autres personnes tel qu'il est prévu dans ledit contrat.

Il ressort encore à suffisance des éléments du dossier et ce en particulier des attestations testimoniales produites en cause d'autres colocataires, que le contrat de bail du 14 août 2019 ne fut conclu que pour être produit auprès de la commune afin que cette dernière inscrive valablement les colocataires dans les registres de la population à telle adresse.

Il en ressort encore chacun des colocataires disposait, et ce de leur propre vœu, d'un contrat de bail individuel conclu avec la partie intimée.

Ainsi, l'appelant a signé le contrat de bail du 15 août 2019, contrat qui règle ainsi les relations contractuelles entre l'appelant (sous-locataire) et la partie intimée (locataire principal et bailleur). Ceci est encore confirmé par le fait que l'appelant même dans son acte d'appel fait référence au contrat de bail d'habitation du 15 août 2019.

Le contrat de bail du 15 août 2019 prévoit en son article 3 que le loyer mensuel s'élève à 780.- euros et en son article 4 notamment que

« 4. Charges Le loyer de 780.- euros couvre toutes les charges ainsi que la taxe communale. Un décompte des charges sera présenté à la fin de chaque année, en cas de dépassement de 260.- euros par mois (3.120.- euros à l'année) pour l'ensemble des charges, les frais seront répartis entre les locataires. En outre, les frais d'assurance relatifs à l'objet du bail sont à charge du preneur.... ».

Le tribunal de céans retient, et rejoint ainsi l'analyse et l'interprétation faites par la partie intimée des clauses précitées, qu'il résulte desdites clauses que le montant de 780.- euros constitue le loyer mensuel avec charges comprises et qu'il n'y a lieu à établissement d'un décompte des charges qu'en cas de dépassement du montant annuel de charges rédues par le preneur de 3.120.- euros. Comme il ressort du décompte de charges versé en cause que cela n'est pas le cas, il y a lieu de dire qu'en l'espèce, la partie intimée n'a pas eu l'obligation de fournir un décompte de charges annuel à l'appelant pour les années litigieuses en cause.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 17 octobre 2023, la partie intimée verse un décompte actualisé prenant en compte les loyers échus depuis le jugement entrepris et augmentent leur demande en arriérés de loyers au montant total de 11.700.- euros, montant couvrant la période de août 2019 à octobre 2022.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile *« pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement ».*

L'augmentation de la demande en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

En vertu du contrat de bail du 15 août 2019, ledit montant est dès lors en principe réduit par l'appelant à titre d'arriérés de loyers (charges comprises), sauf pour l'appelant à prouver qu'il s'est acquitté valablement de tel montant respectivement d'une partie de tel montant.

L'appelant conteste le décompte actualisé en versant pour sa part également un décompte et duquel il ressortirait qu'au mois de mai 2022, la dette de loyers n'aurait été que de 5.597,20.- euros et non pas de 7.278.- euros.

Force est cependant de constater que l'appelant reste en défaut de verser des preuves de paiement en relation avec l'acquiescement par ses soins des loyers mensuels réclamés en cause par la partie intimée. L'appelant ne prouve dès lors pas qu'il se serait valablement libéré (en totalité ou en partie) de sa dette de loyers.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de dire la demande en arriérés de loyers fondée en principe pour la somme totale de 11.700.- euros.

En renvoyant aux développements ci-dessous desquels il ressort que la demande de l'appelant basée sur l'article 1719 du code civil en obtention de dommages et intérêts pour troubles de jouissance est à dire non-fondée, ensemble les éléments qui précèdent, il échet dès lors de condamner PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl-S le montant total de 11.700.- euros à titre d'arriérés de loyers et charges, avec les intérêts au taux légal à compter du 17 octobre 2023, jusqu'à solde.

Il y a encore lieu de dire, au vu des éléments de la cause, que le premier juge a, à juste titre, dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer des délais de paiement à PERSONNE1.).

3. Quant aux troubles de jouissance invoqués par l'appelant et sa demande en obtention de dommages et intérêts pour troubles de jouissance

L'appelant réclame des dommages et intérêts à hauteur de 5.000.-euros sur base de l'article 1719 du code civil pour manquement par la partie intimée de son obligation de faire jouir l'appelant paisiblement du bien loué en arguant de dysfonctionnements récurrents du chauffage et du fait que la porte de son appartement aurait été ouverte à l'aide d'une autre clé ce qui aurait provoqué une angoisse dans son chef.

Faute pour la partie intimée d'avoir soulevé expressément un moyen d'irrecevabilité quant à telle demande pour constituer une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

D'après l'article 1719 du code Civil, le bailleur a l'obligation d'assurer la jouissance paisible du locataire. Il est tenu de garantir le preneur des troubles apportés par des tiers et d'éviter au preneur le trouble de jouissance provoqué par autrui.

Il y a trouble chaque fois qu'un tiers prétend exercer un droit sur la chose donnée en location, et c'est au bailleur qu'il appartient de repousser les prétentions du tiers prétendant, et partant de garantir l'exécution du bail, sous sa responsabilité contractuelle.

A supposer établis les faits tels qu'invoqués par l'appelant, la partie intimée aurait effectivement violé son obligation d'assurer la jouissance paisible de l'objet du contrat de location conclu entre elle et l'appelant.

Or, force est de constater et de retenir que l'appelant reste en défaut, face aux contestations et au vu des pièces produites et explications fournies à cet égard par la partie intimée, de prouver à suffisance de droit la réalité des manquements allégués en cause.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide qu'il y a lieu de dire recevable mais non-fondée la demande de l'appelant basée sur l'article 1719 du code civil en obtention de dommages et intérêts pour troubles de jouissance.

4. Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Il résulte de ce qui précède que l'appelant a accumulé un montant important d'arriérés de loyers tout au long de la période de location.

Le bailleur est en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. t.31, p. 335).

Le non-paiement systématique du loyer aux échéances convenues constitue un manquement grave à l'obligation du locataire de payer régulièrement son loyer et justifie la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Le tribunal décide que c'est à bon droit que le premier juge a résilié le contrat de bail du 15 août 2019 pour faute grave dans le chef de PERSONNE1.) et qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris quant à ce point.

L'appelant ayant entretemps quitté les lieux, la demande en condamnation de ce dernier au déguerpissement des lieux devient sans objet.

5. Quant à la demande de l'appelant en remboursement des frais d'agence à hauteur de 912,20.- euros

La partie intimée a soulevé à l'audience des plaidoiries, en invoquant les dispositions de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, le moyen d'irrecevabilité de telle demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel.

Il échet de constater que telle demande n'a pas été formulée en première instance, de sorte qu'il y a lieu de déclarer irrecevable telle demande.

6. Quant à la demande de la partie intimée en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire

La partie intimée réclame une indemnité à hauteur de 1.500.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

L'article 6-1 du code civil prévoit que « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus* ».

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute susceptible d'entraîner une condamnation à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou, s'il est, tout au moins, le résultat d'une erreur grossière équipollente au dol (JurisClasseur, Procédure civile, fasc. 125, mise à jour 5,2011 N° 67).

En l'occurrence, une faute revêtant les prédites caractéristiques n'est pas établie dans le chef de PERSONNE1.), de sorte que la partie intimée ne peut pas prétendre à des dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire. Telle demande est dès lors à dire recevable mais non-fondée.

7. Indemnités de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Les deux parties réclament une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, l'appelant est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A défaut par la partie intimée de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

écarte la demande de PERSONNE1.) tendant au rejet des pièces adverses n° 18 et 20 à 48,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la production d'un décompte de charges par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl-S,

dit l'appel principal non fondé,

partant confirme le jugement entrepris sauf à dire que la demande en condamnation au déguerpissement de PERSONNE1.) est devenue sans objet,

dit l'augmentation de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl-S en arriérés de loyers recevable et fondée,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl-S **le montant total de 11.700.- euros**, avec les intérêts au taux légal à compter du 17 octobre 2023, jusqu'à solde,

dit irrecevable la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'agence,

dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts du chef de troubles de jouissance,

partant en déboute,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl-S de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl-S de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.