

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2024TALCH03/00061

Audience publique du mardi, douze mars deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-10287

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge - président,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Julie WEYRICH, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 22 décembre 2023,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Fabien FRANCOIS, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son représentant légal actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Benjamin PACARY, avocat, demeurant à Sandweiler.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-10287 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 janvier 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 20 février 2024 pour plaidoiries.

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

Maître Léa RAGAZZINI, avocat, en remplacement de Maître Fabien FRANCOIS, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Benjamin PACARY, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 12 mars 2024 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée en date du 14 juin 2023, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 1.320.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux contractuel fixé à 8 % l'an, sinon au taux légal, à partir des échéances respectives de mai et de juin 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire au jour de la requête, sinon au jour du jugement ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec elle, sur le champ sinon au plus tard le 16^{ième} jour après la notification du jugement,
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité d'occupation d'un montant de 660.- euros par mois calendrier entamé à partir de la date de résiliation du bail jusqu'à la date du déguerpissement effective, tout mois calendrier d'occupation commencé étant dû en son intégralité ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 1.000 euros + p.m. pour les honoraires et frais d'avocat, sinon tout autre montant, même supérieur, à évaluer *ex aequo et bono* ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE1.) a augmenté sa demande au montant total de 4.620.- euros au titre des arriérés de loyers des

mois de mai à novembre 2023. Elle demande encore à voir inclure le montant de 660.- euros dans la condamnation au titre du loyer du mois de novembre 2020.

A cette audience, PERSONNE1.) n'a été ni présent, ni représenté.

N'ayant invoqué dans son courriel du 24 octobre 2023 aucun motif légitime justifiant le report de l'affaire, le juge de paix a décidé de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 16 novembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande, a dit la demande partiellement fondée et a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 4.620.- euros, avec les intérêts de retard de 8% l'an à partir du 2 novembre 2023, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.), a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) des lieux loués dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais d'PERSONNE1.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 660.- euros, a rejeté pour être prématurée la demande de SOCIETE1.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux loués.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en paiement des frais d'avocat.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 200.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 décembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prèdit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir réduire le loyer à concurrence de 50% à partir du 1^{er} juin 2023, sous réserve de modification de la demande en cours d'instance et à voir dire que le taux d'intérêt de retard applicable est le taux légal.

Il demande à voir condamner SOCIETE1.) à lui rembourser les trop-perçus de loyers déjà réglés, soit le montant de 3.080.- euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec les intérêts au taux légal à compter de l'acte d'appel, le tout jusqu'à solde.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 20 février 2024, il demande à voir réduire le loyer à concurrence de 50% à partir du début de bail, soit à partir 1^{er} août 2020 et à voir condamner SOCIETE1.) au remboursement d'un montant total de 4.670,10 euros à titre de trop-perçus.

Il demande à voir ordonner la compensation entre des éventuelles condamnations de part et d'autre.

Il demande à voir dire que le contrat de bail n'est pas résilié et qu'il n'y a pas lieu de fixer une indemnité d'occupation.

Il réclame encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de la première instance.

Il demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Il sollicite finalement encore une indemnité de procédure ce 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

SOCIETE1.) interjette appel incident à l'égard du jugement entrepris et réclame une indemnité de procédure pour la première instance de 750.- euros.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle augmente sa demande en indemnités d'occupation pour les mois de décembre 2023 à février 2024 inclus, soit $3 \times 660 = 1.980.-$ euros.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

En date du 9 juillet 2020, PERSONNE1.) et SOCIETE1.) auraient conclu, avec effet au 1^{er} août 2020, un contrat de bail portant sur une chambre meublée dans une maison sise à L-ADRESSE1.), avec accès aux parties communes, ce moyennant un loyer mensuel d'un montant de 660.- euros, y compris le montant de 100.- euros à titre de charges.

Cependant, PERSONNE1.) aurait remarqué de nombreux dysfonctionnements affectant la jouissance de la chambre et des parties communes. Notamment, seules deux plaques de cuisson sur quatre fonctionneraient. Depuis au moins 18 mois il n'y aurait ni chauffage, ni eau chaude, le logement serait entaché de moisissures et les poubelles ne seraient pas retirées.

Il renvoie à cet égard à un échange de courriels entre les autres colocataires et SOCIETE1.) ainsi qu'à des attestations testimoniales et des photos.

Malgré les nombreuses relances à l'attention de la bailleuse, aucune réparation, ni une quelconque autre intervention n'aurait eu lieu.

Sur ce, PERSONNE1.) aurait suspendu le paiement des loyers dans l'attente des réparations nécessaires. Actuellement, il demande à voir réduire le loyer de 50% (soit 280.- euros par mois) à partir du début de bail et de se faire rembourser le montant de 4.670,10 euros à titre de trop payés.

2. SOCIETE1.)

La partie intimée expose que les loyers de mai 2023 à février 2024 inclus resteraient à ce jour impayés. En outre, le locataire n'aurait pas exécuté la condamnation au paiement du montant de 660.- euros au titre du loyer de novembre 2020 prononcée par le tribunal de paix de et à Luxembourg dans un jugement rendu en date du 16 mars 2023.

A cet égard, il est renvoyé au certificat de non-appel et non opposition en ce qui concerne le jugement du 16 mars 2023. Pour toute la période couverte par ce jugement, il y aurait autorité de chose jugée, de sorte qu'PERSONNE1.) ne pourrait actuellement plus formuler de demande en réduction du loyer.

Le jugement du 16 mars 2023 retiendrait comme seul problème le non-fonctionnement de la plaque de cuisson. Il serait partant peu crédible qu'PERSONNE1.) invoque actuellement des nouveaux dysfonctionnements pour une période antérieure au jugement du 16 mars 2023.

Quant à la période postérieure au jugement du 16 mars 2023, PERSONNE1.) n'aurait pas émis une seule mise en demeure à l'attention de la bailleuse pour l'informer des prétendus défauts de jouissance. Le contrat de bail stipulerait d'ailleurs qu'il incombe au locataire d'informer la bailleuse de tout problème qu'il rencontre. Dans ces conditions, PERSONNE1.) ne saurait se prévaloir de l'exception d'inexécution pour solliciter une réduction de loyer.

En tout état de cause, SOCIETE1.) conteste l'ensemble des dégâts locatifs invoqués. Les clichés versés en cause ne correspondraient pas aux lieux loués et une simple photo d'un chauffage n'établirait pas non plus son non-fonctionnement. La machine-à-laver ne ferait pas partie du contrat de bail, sinon il s'agirait d'une période couverte par l'autorité de chose jugée.

Elle dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la traduction libre de l'échange de courriels des 3 et 4 août 2021 entre les colocataires et le propriétaire. Il en irait de même de l'attestation testimoniale formulée en langue anglaise. Les autres témoignages seraient à écarter pour se référer à nouveau à une période couverte par l'autorité de chose jugée.

Subsidiairement, et au cas où le tribunal déciderait qu'il y a eu trouble de jouissance, il s'agirait de vices apparents dès le début du bail et donc acceptés en toute connaissance par PERSONNE1.).

Compte tenu du comportement fautif du locataire, le premier juge aurait à juste titre prononcé la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Motifs de la décision

1. Quant à l'autorité de chose jugée

Il ressort d'un jugement n° 865/2023 rendu contradictoirement par le tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 16 mars 2023 entre SOCIETE1.) et PERSONNE1.), qui suivant certificat de non-recours émis par le greffier en chef de la justice de paix en date du 14 novembre 2023 n'a pas fait l'objet d'un appel que « *PERSONNE1.) réclame à titre reconventionnel indemnisation de sa perte de jouissance pour un montant total de 730,06 euros, correspondant à 15 % de 560 euros, soit 84 euros, **du 6 août 2021 jusqu'à ce jour [soit le 2 février 2023, jour des plaidoiries]**, soit pour 16 mois et 17 jours [84 x 16 + 17/31 = 1.390,06 euros – 660 euros =] 730,06 euros et par la suite le montant total de 1.518 euros. Il sollicite en plus le remboursement du montant du loyer du mois de novembre 2020 (...).* » (page 3)

« *Il [PERSONNE1.)] conteste tant la résiliation pour motif légitime, motif qui ne serait aucunement établi au vu des pièces versées, que pour faute grave en invoquant l'exception d'inexécution **en rapport avec le dysfonctionnement d'une plaque de cuisson notamment depuis le 6 août 2021.*** » (page 4)

Le juge de paix dans son prédit jugement du 16 mars 2023 a alors décidé que « *En l'espèce, il résulte d'un courriel du 6 août 2021 envoyé par les colocataires à la bailleuse qu'il se présente un problème avec la cuisinière. Or, ce seul courriel qui ne contient pas de plus amples précisions quant à la nature du problème et quant à la période visée ne saurait suffire pour établir un manquement dans le chef de la bailleuse à ses obligations découlant des articles précités.*

*Il s'ensuit que **c'est à tort que le défendeur invoque l'exception d'inexécution.***

La demande de la société SOCIETE1.) en paiement du loyer du mois de novembre 2020 est donc à dire fondée à concurrence du montant de 660 euros. » (page 9)

Et « *Compte tenu des développements qui précèdent relatifs à l'exception d'inexécution et en l'absence de preuve d'un trouble de jouissance dans son chef, la demande d'PERSONNE1.) est à dire non fondée* ». (page 13)

Il y a lieu de rappeler qu'à l'acte juridictionnel est attachée l'autorité de la chose jugée, c'est-à-dire la force de vérité légale, laquelle permet de considérer que ce qui a été jugé est conforme à la vérité. L'autorité de la chose jugée qui découle de l'article 1351 du code civil est attachée au jugement pour éviter toute remise en cause de la vérification juridictionnelle (cf. G. Couchez, Procédure civile, Sirey, 5e éd., n° 213). Elle suppose l'identité de parties, de cause et d'objet (article 1351 du Code civil).

L'autorité de chose jugée est attachée au dispositif d'une décision et aux motifs qui en sont inséparables ou qui en forment le soutien nécessaire (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, v° chose jugée, n° 87 ; R.P.D.B., v° chose jugée, n° 51 ; L. Cadiet, Droit judiciaire privé, Litec, 3e éd., n° 1462).

Il y a identité d'objet lorsque deux prétentions relatives à la même chose, présentent au juge une seule et même question à décider, reposant l'une et l'autre sur le même motif (cf. Répertoire pratique Dalloz, v° chose jugée, n° 90 ; Nouveau Répertoire Dalloz, v° chose jugée, n° 80).

L'identité d'objet est donnée lorsque le juge s'expose, en statuant sur les prétentions des parties, à contredire une décision antérieure en affirmant un droit nié ou en niant un droit affirmé par la première décision (cf. Cass. 18.03.2010, JTL 2011, n° 15, page 76).

Tel est le cas en l'espèce en ce qui concerne la période du 6 août 2021 au 2 février 2023, puisque dans les deux cas, PERSONNE1.) demande à voir réduire le loyer pour telle période.

Il y a identité de cause lorsque l'acte ou le fait juridique qui constitue le fondement direct et immédiat du droit réclamé, autrement dit, le principe générateur d'une prétention (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, v° chose jugée, n° 165 et 169 ; R.P.D.B., v° chose jugée, n° 21) est le même dans les deux demandes en justice.

Force est de constater que dans le cadre du jugement du 16 mars 2023, PERSONNE1.) a demandé à voir réduire le loyer **au seul motif que depuis le 6 août 2021 une plaque de cuisson serait défectueuse.**

Il y a donc seulement autorité de chose jugée en ce qui concerne la demande en réduction sur base du seul fait que depuis le 6 août 2021 une plaque de cuisson serait inopérante.

Or, actuellement, PERSONNE1.) demande à voir réduire le loyer de moitié à partir du début de bail, soit le 1^{er} août 2020 notamment **aux motifs que seules deux plaques de cuisson sur quatre fonctionneraient, qu'il n'y aurait ni chauffage, ni eau chaude, que le logement serait entaché de moisissures et que les poubelles ne seraient pas retirées.**

Il n'y a donc pas identité de cause entre la demande en réduction du loyer telle que présenté dans le cadre du jugement du 16 mars 2023 et celle actuellement formulée par PERSONNE1.) et la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de chose est à rejeter.

2. Quant aux demandes en réduction du loyer et en restitution du prétendu trop-payé

a. *Remarques préliminaires*

Le tribunal relève d'emblée que les demandes en réduction de loyer et en remboursement du prétendu trop payé d'PERSONNE1.) n'ont pas été formulées devant le premier juge.

Cependant, il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où SOCIETE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de ces demandes pour être constitutives de demandes nouvelles prohibées en instance d'appel, le tribunal de céans doit les analyser.

Lors de l'audience des plaidoiries d'appel, PERSONNE1.) a demandé à voir réduire le loyer de moitié dès le début du contrat de bail. A cette audience, il a également versé un décompte actualisé duquel il ressort que pour certaines périodes, il applique une réduction de loyer à hauteur de 50% tandis que pour d'autres périodes il y aurait seulement lieu à 35% de réduction.

Or, le tribunal ignore les motifs quant à cette variation.

b. Les principes

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1719, alinéa 2, du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune stipulation particulière d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Suivant l'article 1720 du code civil, le bailleur doit faire dans l'immeuble donné en location toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives.

Aux termes de 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'indemniser. En effet, l'article 1721 du code civil présuppose que le bailleur ait manqué à son obligation de jouissance paisible. Il faut donc que le vice dont se prévaut le locataire soit inhérent à la chose. Par vice de la chose on entend 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, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la

conclusion du bail. La circonstance que le vice n'a pas été créé par lui est indifférente quant à l'obligation du bailleur à la garantie. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui ; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice.

Le moyen en vertu duquel PERSONNE1.) aurait loué les lieux en toute connaissance de cause est donc d'emblée à rejeter.

L'empêchement ne doit pas être total. Il suffit qu'il soit appréciable et altère la jouissance normale de la chose telle que le preneur est en droit de l'attendre.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution du prix ou la résolution du bail. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 91).

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 93).

c. Prise en compte des photos, de l'échange de courriels et de l'attestation testimoniale d'PERSONNE2.)

Une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions. (Cour, 4^{ième}, 29 juin 2021, n° CAL-2020-00636 du rôle)

En l'espèce, SOCIETE1.) se borne à contester de manière tout à fait vague et générale que les photos produites par PERSONNE1.) correspondent aux lieux loués. Dans ces conditions, il aurait alors appartenu à SOCIETE1.) de verser des photos correspondant à l'appartement qu'elle a donné en location, sinon de formuler une offre de preuve.

Par conséquent, le tribunal décide qu'il y a lieu de prendre en compte l'intégralité des clichés versés par PERSONNE1.).

Il en va de même pour ce qui est de la traduction libre de l'échange de courriels des 3 et 4 août 2021 (en langue italienne) entre les colocataires des lieux loués et SOCIETE1.) qui n'a pas été autrement contestée par la partie intimée et en ce qu'aucun élément en cause ne permet de retenir qu'il ne s'agirait pas d'une traduction fidèle.

PERSONNE1.) verse encore une attestation testimoniale rédigée par PERSONNE2.) en langue anglaise.

L'article 3 de la loi modifiée du 24 février 1984 sur le régime des langues sous l'intitulé « *langues administratives et judiciaires* » qu'en matière administrative, contentieuse ou non contentieuse, et en matière judiciaire, il peut être fait usage des langues française, allemande ou luxembourgeoise, sans préjudice des dispositions spéciales concernant certaines matières.

Or, cette disposition vise l'usage des langues pratiquées au prétoire, c'est-à-dire pratiquées lors des plaidoiries orales devant le tribunal de céans ainsi que dans les écrits judiciaires tels que notamment les jugements et les procès-verbaux d'enquête.

En ce qui concerne donc les pièces, l'ordre public du régime des langues cède la place à l'ordre privé. Le seul critère pour l'admission de pièces rédigées ou établies dans une autre langue des langues luxembourgeoise, allemande et française est la compréhension de leur contenu par le tribunal et les parties au procès.

En l'espèce, SOCIETE1.) se trouve représentée par un avocat à la Cour qui d'ailleurs ne conteste pas la maîtrise de la langue anglaise.

La prédite attestation testimoniale sera donc également prise en compte par le tribunal dans son analyse.

Le tribunal soulève toutefois d'office que l'attestation testimoniale d'PERSONNE3.) ne sera pas prise en compte en ce que la mention manuscrite que l'attestation est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales, telle que prévue par l'alinéa 3 de l'article 402 du nouveau code de procédure civile, fait défaut.

d. Application des principes au cas d'espèce

Il ressort du prédit échange de courriels entre les colocataires et SOCIETE1.) du 4 août 2021 que ceux-ci se sont plaints que « *la salle de bain à l'étage, plus précisément le bidet, continue à nous poser des problèmes au point qu'un soir il s'est littéralement mis à pleuvoir dans la cuisine, sur les assiettes où nous étions en train de manger ; outre le fait que ceux qui vivent dans la maison depuis plus longtemps pensent que le problème a été signalé à plusieurs reprises, ce que nous avons fait à cette occasion, c'est de signaler par des appels, des messages, des photos et des vidéos, et nous n'avons pas reçu de réponse* ».

L'échange du 3 août 2021 concerne en premier lieu la plaque de cuisson ayant fait l'objet du jugement rendu en date du 16 mars 2023, de sorte qu'il n'y actuellement plus lieu de s'adonner sur cette question.

L'échange signale toutefois encore à SOCIETE1.) que « *la machine à laver ne fonctionne pas (le tambour ne tourne pas). Lundi dernier, j'avais remarqué que la machine à laver était surchargée (de peignoirs et de serviettes)* ».

Le tribunal tient à relever que le contrat de bail ne stipule pas la fourniture d'une machine à laver par la bailleuse et que les colocataires reconnaissent dans le prédit échange avoir surchargé la machine à laver.

Le moyen tiré du dysfonctionnement de la machine à laver est donc à écarter.

PERSONNE4.) atteste que « *Je suis une ancienne colocataire qui a habité à ADRESSE3.) à ADRESSE4.) jusqu'à avril 2022. Je suis partie à cause des mauvaises conditions de la maison :*

- *Le four ne marche pas*
- *On avait deux petites plaques pour les 5 colocataires et elles ne fonctionnent pas bien.*
- *Le salon avait de la moisissure.*
- *Il n'y avait pas de nettoyage comme il était convenu dans le contrat.*
- *(...)*
- *Il y a eu 2 fois que l'eau coulait du plafond qui venait de la douche du premier étage et ça tombait dans la cuisine.*
- *Les derniers temps que j'habitais là, il n'y avait plus de chauffage. Et je suis au courant que jusque maintenant il n'y a pas de chauffage.*

La maison n'avait pas les conditions basiques et le propriétaire n'a jamais rien réparé.

Les problèmes que j'ai cité plus haut étaient présents dans la maison depuis que j'habitais dedans, c'est-à-dire depuis le 1^{er} janvier 2021.

Nous avons informé le gérant de la maison des problèmes présents par sms via Facebook, nous l'avons également appelé et aussi nous avons parlé en sa présence.

Comme rien n'a changé nous avons contacté le propriétaire par email.

Le premier email a été envoyé le 03 août 2021 et d'autres mails ont suivi celui-ci : le 5 et 6 août nous avons parlé de ces problèmes au propriétaire en présentiel car le propriétaire était venu passer quelques jours dans la maison et il a pu constater ces problèmes, mais il n'a rien fait pour les régler. »

PERSONNE2.) atteste avoir vécu dans le logement litigieux du mois de février 2022 au 1^{er} juin 2022 et qu'elle a rencontré des problèmes du début jusqu'à la fin de la location. Sur les quatre plaques chauffantes seulement deux auraient été fonctionnelles. Le four aurait également été fortement utilisé laissant échapper la chaleur dans la cuisine à tel point que des meubles ont été endommagés.

Elle confirme les dires du témoin PERSONNE4.) en ce que l'eau du bidet au premier étage coulait à travers le plafond de la cuisine en-dessous. Elle confirme encore avoir contacté le « *manager* » de la maison pendant des semaines sans avoir de retour de ce dernier. Il ressort de l'attestation qu'il aurait finalement été remédié au problème du bidet par une connaissance d'PERSONNE2.), un dénommée PERSONNE5.), sans que le tribunal ne soit en mesure d'identifier exactement cette personne.

Elle se plaint encore de ce que le lavabo dans la salle de bain émettait une odeur nauséabonde qui n'aurait pas été résolue jusqu'à son départ.

Concernant les photos versées en cause par PERSONNE1.), une photo montre deux plaques chauffantes allumées sur quatre ainsi qu'une photo avec le chauffage central annotée de la mention manuscrite « *chauffage qui ne marche pas depuis des mois* ».

Ces deux photos sont à écarter des débats pour être dépourvues de toute force probante en ce qu'une photo de deux plaques allumées ne saurait établir le dysfonctionnement des deux autres. Il en va de même de la photo du chauffage central.

Il verse encore deux photos qui montrent le salon avec un plafond et des murs infestés de moisissures noires, telles qu'il ressort de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.)

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal retient que :

- L'eau du bidet dans la salle de bain coulait à deux reprises par le plafond de la cuisine ;
- La bailleresse était au courant du problème depuis au moins le 4 août 2021 mais qu'elle n'a pas daigné y intervenir jusqu'à ce qu'une connaissance d'un colocataire y a remédié ;
- Depuis au moins le 1^{er} février 2021, les murs et le plafond du salon se trouvent infestés de moisissures noires et que la bailleresse est au courant depuis la visite du mois d'août 2021 ;
- L'installation électrique dans la cuisine est vétuste dont la bailleresse est également censée être au courant depuis au moins la visite d'août 2021 ;
- Il y a des problèmes de chauffage ;
- Le lavabo dans la salle de bain émet une odeur nauséabonde ;
- De manière générale, la bailleresse avait été rendue attentive à itératives reprises quant aux problèmes affectant l'immeuble mais qu'elle n'a pas daigné réagir d'une quelconque façon mais qu'en tout état de cause elle ne saurait les ignorer après la visite du mois d'août 2021.

Dans ces conditions, le tribunal décide qu'il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) une réduction de loyer, fixée *ex aequo et bono* à 25% à partir du mois d'août 2021.

Depuis le mois d'août 2021, PERSONNE1.) redoit donc le montant mensuel de 25% de 660 = 490.- euros à titre de loyer (charges comprises).

Il n'est pas contesté entre parties que sur la période de mai 2023 à février 2024 aucun loyer n'a été payé par PERSONNE1.).

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide que le décompte entre parties s'établit donc de la façon suivante :

Période	Montant payé	Réduction 25%	Loyer après réduction	Solde
août-21	660	165	495	-165
sept-21	660	165	495	-165
oct-21	660	165	495	-165
nov-21	660	165	495	-165
déc-21	660	165	495	-165
janv-22	660	165	495	-165
févr-22	660	165	495	-165
mars-22	660	165	495	-165
avr-22	660	165	495	-165
mai-22	660	165	495	-165
juin-22	660	165	495	-165
juil-22	660	165	495	-165
août-22	660	165	495	-165
sept-22	660	165	495	-165
oct-22	660	165	495	-165
nov-22	660	165	495	-165
déc-22	660	165	495	-165
janv-23	660	165	495	-165
févr-23	660	165	495	-165
mars-23	660	165	495	-165
avr-23	660	165	495	-165
mai-23	0	165	495	495
juin-23	0	165	495	495
juil-23	0	165	495	495
août-23	0	165	495	495
sept-23	0	165	495	495
oct-23	0	165	495	495
nov-23	0	165	495	495
déc-23	0	165	495	495
janv-24	0	165	495	495
févr-24	0	165	495	495
			TOTAL	1485.- euros

Partant et, par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 1.485.- euros à titre d'arriérés de loyers correspondant à la période de mai 2023 à février 2024 inclus.

Le contrat de bail stipule que « *tout délai ou défaut de paiement de tous montants dus par l'utilisateur au Gérant aux termes du présent contrat fera courir des intérêts de retard de 8% annuels sur tout montant impayé à partir de la date de la première écrite du Gérant jusqu'à paiement intégral* ».

Il ne résulte pas des pièces versées en cause que la bailleuse aurait procédé à une quelconque mise en demeure d'PERSONNE1.).

Dans ces conditions, le tribunal décide que les intérêts conventionnels au taux de 8% l'an s'appliquent à partir du 20 février 2024, date des plaidoiries d'appel.

3. Quant à la résiliation

Il résulte de l'article 1728 du code civil que l'obligation de payer le loyer au terme convenu constitue l'une des deux obligations principales du locataire.

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).

En l'espèce, plus aucun loyer n'a été payé depuis le mois de mai 2023, soit entretemps depuis 9 mois.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal décide que le locataire a gravement manqué à ses obligations et qu'il y a lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail.

Force est de constater qu'PERSONNE1.) ne sollicite pas, sur une base subsidiaire, de délai de déguerpissement supplémentaire aux 40 jours retenus par le jugement entrepris.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 40 jours, sauf à dire que les 40 jours courent à partir de la signification du présent jugement.

Etant donné qu'il ne résulte d'aucun élément en cause que la bailleuse aurait entretemps procédé à la réfection des vices affectant l'immeuble (tels que développés ci-dessus), il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 495.- euros par mois.

4. Quant aux demandes accessoires

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).

PERSONNE1.) sollicite une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

A nouveau, la demande en indemnité de procédure pour la première instance n'a pas été formulée devant le premier juge et est à qualifier de demande nouvelle en instance d'appel.

Dans la mesure où SOCIETE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant en ce qui concerne la première instance que la présente instance d'appel.

A défaut par SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle 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 aussi bien, par réformation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance que de la présente instance d'appel.

Il y a partant lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 200.- euros pour la première instance.

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 les appels principal et incidents en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

dit la demande d'PERSONNE1.) en réduction du loyer recevable et fondée à concurrence de 25% à partir du mois d'août 2021,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en arriérés de loyers fondée à concurrence de 1.485.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 1.485.- euros avec les intérêts de retard conventionnels de 8% l'an à partir du 20 février 2024,

fixe l'indemnité d'occupation au montant de 495.- euros par mois,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure pour la première instance,

dit l'appel incident non fondé,

partant confirme le jugement entrepris pour le surplus,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de 40 jours court à partir de la signification du présent jugement,

dit la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA 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.