

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00087

Audience publique du mardi, treize mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-00295

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 23 décembre 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée FM Avocat SARL, établie et ayant son siège social à L-1626 Luxembourg, 8, rue des Girondins, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B245686, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), 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 Laura GEIGER,

comparant par sa gérante unique PERSONNE2.).

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-00295 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 janvier 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 25 mars 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

PERSONNE2.), gérante unique de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 13 mai 2025 le

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

Par requête déposée le 3 juillet 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir :

- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail liant les parties ;
- ordonner le déguerpissement des lieux loués endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement ;
- condamner le défendeur à lui payer les arriérés d'un montant de 7.273,23 euros ;
- condamner le défendeur aux frais et dépens ;
- ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, la demanderesse a augmenté sa demande pour y inclure les loyers et avances échus pour les mois de juillet à octobre 2024, soit un montant supplémentaire de 4.400.- euros. La somme totale réclamée au principal s'est alors chiffrée à 11.673,23 euros.

PERSONNE1.) n'a comparu ni en personne, ni par mandataire. La convocation lui ayant été remise en mains propres en date du 9 juillet 2024, le juge de paix a statué par un jugement réputé contradictoire à son encontre, conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 11 novembre 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 11.673,23 euros.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné PERSONNE1.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 40 jours après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé SOCIETE1.) à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 23 décembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 27 décembre 2024 suivant certificat de notification émis par le greffe de la justice de paix..

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de la condamnation au montant de 11.673,23 euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, sinon à voir réduire la condamnation à de plus justes proportions.

Il demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement de six mois.

En tout état de cause, il demande à voir condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

Il réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Suivant contrat de bail signé en date du 17 octobre 2022, avec effet au 1^{er} décembre 2022, SOCIETE1.) aurait donné en location à PERSONNE1.) un trois pièces dans une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros, auquel s'ajouteraient 200.- euros de charges.

Par courrier du 13 mars 2024, PERSONNE1.) aurait signalé divers problèmes à la bailleresse :

- contrairement aux stipulations du contrat de bail, il se serait avéré que le locataire ne disposait que d'une pièce et qu'il n'avait, ni de salle de bain privative, ni de cuisine privative ;
- que le chauffage ne serait pas allumé régulièrement ;

- que l'autre locataire dispose d'un appartement avec 4 chambres pour un loyer inférieur, qu'il y vivrait avec quatre autres personnes, que les frais d'électricité, d'eau et de chauffage seraient pourtant partagés moitié/moitié entre les deux locataires principaux.

Dans son rapport du 21 novembre 2023 et suite à une visite du 13 novembre 2023, l'inspection sanitaire du Ministère de la Santé aurait constaté que le logement loué par PERSONNE1.) ne répond pas aux critères d'un logement sain.

Le rapport ferait notamment les constats suivants :

- le chauffage ne serait pas fonctionnel (chaudière éteinte et cuve à mazout vide)
- la cuisine, sans chauffage fonctionnel, où il ferait 12,3° C, serait utilisée par les locataires comme pièce commune, les fenêtres montreraient des traces d'humidité, le siphon de l'évier ne serait pas étanche et l'installation électrique serait précaire ;
- au WC séparé servant de salle de bain, sans possibilité d'y prendre une douche, le chauffage ne serait pas fonctionnel non plus et la température mesurée serait de 11°C ;
- la chambre transformée n'aurait pas de chauffage fonctionnel ;
- au premier étage, les pièces présenteraient de nombreuses traces d'humidité et d'infiltration d'eau, l'inspection sanitaire y aurait également trouvé beaucoup de moisissures ayant un impact direct sur la santé des locataires de l'immeuble.

Malgré le courrier du 13 mars 2024 et le rapport de l'inspection sanitaire, rien n'aurait changé aux problèmes.

PERSONNE1.) invoque le principe de l'exception d'inexécution pour s'opposer à la demande en arriérés de loyers et avances sur charges. Subsidiairement, il y aurait lieu de « *réduire sensiblement le quantum des arriérés du loyer en raison des fautes et manquements contractuels établis dans le chef du bailleur* ».

Partant, il n'y aurait pas non plus lieu à résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire et au déguerpissement. Il rechercherait activement un autre logement et se trouverait sur liste d'attente auprès du fonds du logement, mais n'aurait pas trouvé de solution de rechange pour le moment.

PERSONNE1.) conteste redevoir un quelconque montant à titre d'arriérés de charges.

D'une part, il aurait fait remplir en novembre 2022 et janvier 2023 à ses frais la cuve à mazout de l'immeuble loué pour un montant total de $897,98 + 523,61 = 1.421,59$ euros. Or, ce montant n'aurait pas été pris en compte dans le décompte de charge présenté par le bailleur.

D'autre part, il aurait payé durant toute l'année 2023 les avances sur charges, soit un montant de $12 \times 200 = 2.400$.- euros qui n'auraient aucunement été pris en considération dans le décompte charges adverse.

En tout état de cause, le décompte charges relatif à l'exercice 2023 demeurerait formellement contesté.

2. SOCIETE1.)

La maison en cause aurait été donnée en location à deux locataires : à PERSONNE1.) suivant contrat de bail du 17 octobre 2022 avec prise d'effet au 1^{er} décembre 2022 et à PERSONNE3.) suivant contrat de bail du 3 novembre 2022 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2023.

En effet, la maison, se composant d'un hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, WC séparé, salle de bains et trois chambres, aurait dû être partagée par les deux locataires tel que stipulé dans le contrat de bail de PERSONNE3.) et comme convenu oralement avec PERSONNE1.).

A un moment, PERSONNE1.) aurait subitement décidé d'occuper uniquement le rez-de-chaussée alors qu'il y aurait eu une dispute entre les deux locataires.

SOCIETE1.) n'aurait pas été informée de la visite du service social de ADRESSE3.) et n'aurait reçu aucun rapport.

En juin 2024, elle aurait alors résilié les deux contrats de bail et PERSONNE3.) aurait volontairement quitté la maison tandis que PERSONNE1.) s'y maintiendrait à ce jour tout en redéversant le montant de 11.673,23 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Elle dit réclamer, par confirmation du jugement entrepris, les mêmes arriérés de loyers et avances sur charges tel que sollicités en première instance, à savoir :

- Le solde du loyer et avance sur charges pour janvier 2024 : 500.- euros ;
- Les avances sur charges pour février 2024 : 200.- euros ;
- Loyers et avances sur charges pour les mois de mars 2024 à octobre 2024 inclus : 8.800.- euros ;

Depuis la prise d'effet du contrat de bail, SOCIETE1.) aurait payé les factures relatives à l'électricité, le mazout et l'eau d'où le décompte charges pour l'année 2023 d'un montant de 2.173,23 euros qu'elle réclame également à PERSONNE1.), par confirmation du jugement entrepris.

Motifs de la décision

1. Quant à l'objet du bail

Le tribunal se doit de constater dans un premier temps que les parties sont en désaccord quant à l'objet même du contrat de bail, PERSONNE1.) estimant avoir pris en location un trois pièces avec cuisine et salle de bains privatives dans la maison en cause, alors que SOCIETE1.) est d'avis que PERSONNE1.) aurait dû se partager la maison avec un autre locataire.

Le contrat de bail versé en cause, conclu entre PERSONNE1.) et SOCIETE1.) en date du 17 octobre 2022 avec prise d'effet au 1^{er} décembre 2022 et dûment signé par les parties au contrat stipule comme « *OBJET : location de trois pièces dans une maison ADRESSE1.) (ADRESSE3.) (...)* ».

Ledit contrat de bail ne précise pas autrement ce qu'il faut entendre par « *trois pièces* ».

Suivant les dispositions de l'article 1156 du code civil, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

L'article 1157 du code civil prévoit que lorsqu'une clause est susceptible de deux sens on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun.

Finalement, l'article 1161 du code civil indique que toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

Par application de l'article 1162 du code civil, un contrat doit être interprété contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

Le tribunal note que le deuxième contrat de bail, soit le bail conclu entre SOCIETE1.) et PERSONNE3.) en date du 3 novembre 2022 contient comme objet : « *location de trois pièces, un salon, une cuisine et une SDB dans une maison à ADRESSE1.) (partagée avec un autre locataire) (...)* ».

Il échoue de relever que la mention « *partagée avec un autre locataire* » ne figure pas dans le contrat de bail conclu avec la partie appelante (ni aucune autre mention au même sens), il ne résulte d'aucune pièce en cause qu'un avenant prévoyant le partage des lieux avec un autre locataire aurait été conclu audit contrat de bail et le prétendu accord oral demeure formellement contesté.

Il y a encore lieu de souligner que conformément à l'effet relatif des contrats prévu à l'article 1165 du code civil, les stipulations contenues dans le deuxième contrat de bail conclu avec PERSONNE3.), ne concernent en principe pas PERSONNE1.) qui est étranger à ce bail.

En conséquence de tout ce qui précède, le tribunal retient que PERSONNE1.) ne comptait pas partager les lieux loués avec un autre locataire mais que son intention était de les louer à titre privatif.

Ensuite, et ce au vu du faible loyer fixé à 900.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de seulement 200.- euros, le tribunal retient finalement que **l'objet du bail conclu entre PERSONNE1.) et SOCIETE1.) consistait dans la location à titre privatif de trois pièces dont 1) un salon, 2) une cuisine et 3) une salle de bain** (tels que plaidés par PERSONNE1.)) et situé au rez-de-chaussée dans une maison sise à ADRESSE1.).

2. Quant au principe de l'exception d'inexécution, aux loyers et avances sur charges

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, **mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution** (cf. Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure de s'exécuter, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989, n° 180).

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'excipiens et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'excipiens, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'excipiens.

Il incombe dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'inexécution par SOCIETE1.) de ses obligations contractuelles, en l'occurrence de ne pas lui avoir délivré la jouissance paisible des lieux loués.

Par courrier non daté, mais selon PERSONNE1.) du 13 mars 2023, affirmation non autrement contestée par la partie adverse, il a notamment écrit à SOCIETE1.) ce qui suit :

« En effet, le montant du loyer a été considéré pour trois chambres, mais vous m'avez donné une seule chambre, sans une salle de bains et la cuisine était commune. (...) (...) »

Depuis le août 2023 [il n'indique pas la date exacte], je n'avais pas la salle de bains. Chaque jour, je sortais de chez moi pour prendre une douche et c'était très difficile pour moi d'aller dehors dans le froid. Vous avez construit une salle de bains pour moi en mars 2024.

En octobre 2023, des gens sont venus chez moi de la part de la Mairie de Mersch et du Ministère de Santé. Ils ont visité mon appartement et ont affirmé que mon appartement n'a pas assez de sécurité et je ne serai pas en bonne santé dans cet appartement.

Vous avez allumé les chauffages en décembre mais j'ai été obligé de vivre dans le froid pendant quatre mois.

(...) Toutefois, je m'engage à payer comme, comme d'habitude le loyer de 900 euros, mais sous ces conditions :

- 1. Construisez une cuisine au haut étage pour Monsieur PERSONNE3.) s'il vous plaît !*
- 2. Monsieur PERSONNE3.) doit emporter son placard en haut et il ne doit pas le mettre devant la porte de ma chambre.*
- 3. Il m'est nécessaire d'avoir complètement la cuisine à ma disposition afin que ma faille soit en sécurité, c'est-à-dire une cuisine seulement pour moi-même et ma famille.*
- 4. Moi, je suis une personne avec une seule chambre et je paie 900 euros par mois, mais Monsieur PERSONNE3.) a 4 chambres et vit avec 4 personnes. Ce n'est pas raisonnable de considérer ½ pour compter les frais de l'électricité, de l'eau et du chauffage.*

(...) ».

Le tribunal retient donc en application des principes qui précèdent que PERSONNE1.) a valablement mis en demeure la bailleresse de remédier aux manquements qu'ils invoquent.

SOCIETE1.) ne conteste pas avoir réceptionné ledit courrier du 13 mars 2023 et le tribunal se doit de constater qu'il ne résulte d'aucune pièce en cause qu'elle y aurait réservé une quelconque suite.

SOCIETE1.) conteste toutefois avoir eu connaissance du rapport du Ministère de la Santé du 21 novembre 2023, avant l'introduction de l'affaire en justice.

Etant donné que le prédit rapport lui a été valablement communiqué en tant que pièce n° 1 et soumis au débat contradictoire lors de l'audience des plaidoiries d'appel, le tribunal décide que le rapport est à prendre en considération.

Il résulte du rapport dressé par le Ministère de la Santé qu'une visite des lieux loués a eu lieu en date du 13 novembre 2023 et que suite à une visite de l'inspection sanitaire du 22 mars 2023 déjà, le logement avait été déclaré comme inhabitable. Le tribunal tient à souligner qu'il ne dispose pas du dossier établi par l'inspection sanitaire.

Le rapport du Ministère de la Santé constate que dans la pièce au rez-de-chaussée qui sert à PERSONNE1.), le chauffage n'est pas fonctionnel et que la température mesurée est de 19° C. Également au rez-de-chaussée « *Un WC séparé avec lavabo, une fenêtre et sans chauffage fonctionnel sert de seule salle de bain au locataire de cet étage. Il n'y pas de possibilité de prendre une douche. La température mesurée est de 11° C.*

« *Une cuisine, sans chauffage fonctionnel est utilisé par les 3 locataires comme pièce commune. Les fenêtres ont un double vitrage et la terrasse a été transformée en véranda. Elle montre des traces d'humidité. Le siphon n'est pas étanche et de l'eau coule après chaque utilisation du robinet. L'installation électrique est dans un état précaire. La température de la pièce mesurée est de 12,3° C.*

A la cave se trouve la chaudière, qui est éteinte et le réservoir de mazout est vide.

(...) »

Etant donné que seules les pièces situées au rez-de-chaussée de la maison font partie du bail de PERSONNE1.), les développements du Ministère de la Santé concernant le premier étage de la maison ne seront pas pris en compte pour la présente affaire.

Ledit rapport du Ministère de la Santé, dont la visite du 21 novembre 2023 était bien postérieure à la mise en demeure du 13 mars 2023 établit donc que :

- les pièces au rez-de-chaussée louées par PERSONNE1.) ne disposent pas de chauffage fonctionnel, et ce en hiver ;

- contrairement au contrat de bail, PERSONNE1.) ne dispose pas de salle de bain, faute d'avoir une douche à sa disposition ;
- encore contrairement au contrat de bail, PERSONNE1.) ne dispose pas non plus de cuisine privative ;
- même la cuisine commune mise à sa disposition se trouve dans un état lamentable.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) a certes rapporté la preuve que le bailleur a manqué à son obligation de fournir un objet conformément au contrat de bail et en bon entretien général exempt de vices, conformément à l'article 1719 du code civil.

Le tribunal rappelle toutefois que la condition de la proportionnalité du refus d'inexécution par rapport à la violation alléguée du contrat n'est pas remplie lorsque le preneur **refuse tout paiement de loyer**, tel qu'il est le cas dans la présente affaire, **mais demeure en possession de la chose louée**, c'est-à-dire qu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. Trib. d'arr. Lux. 21 mars 1991, n°42.950 du rôle, cité par Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°102, P. 31, p. 336).

En l'espèce, il n'est pas contesté que malgré les désordres affectant les lieux loués, PERSONNE1.) a continué à les occuper, de sorte que la jouissance des lieux n'est pas totalement impossible.

Dans ces conditions, le tribunal décide de ne pas faire droit à la demande en application du principe de l'exception d'inexécution.

Cependant, au vu de l'état des lieux donnés en location, les violations des stipulations contractuelles par la bailleresse et son manque total de remédier à la situation, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et de **réduire à partir du mois de mars 2024 le loyer mensuel de moitié**, soit à 450.- euros par mois.

Le tribunal tient encore à préciser que PERSONNE1.) s'est acquitté du loyer soit intégralement, soit en bonne partie jusqu'au mois de février 2024 inclus et que faute de pièces en ce sens et de ventilation, il est notamment impossible au tribunal de savoir de quels montants le solde du mois de janvier 2024 se constitue, s'agissant d'un solde global du loyer et de l'avance sur charges.

Indépendamment de la réduction du loyer, le tribunal décide que l'avance sur charges reste fixée à 200.- euros par mois. PERSONNE1.) ayant occupé les lieux loués de janvier 2024 à octobre 2024 inclus, les avances sur charges restent, par confirmation du jugement entrepris, intégralement dues telles que sollicitées par SOCIETE1.).

En tant que conclusions de l'ensemble de ce qui précède, il échoue donc de retenir que la demande de SOCIETE1.) en arriérés de loyers et avances sur charges sur la période de janvier 2024 à octobre 2024 inclus est à dire fondée comme suit :

- Le solde du loyer et avance sur charges pour janvier 2024 : 500.- euros ;
- Les avances sur charges pour février 2024 : 200.- euros ;
- **Loyers pour les mois de mars 2024 à octobre 2024 inclus : 8 x 450 = 3.600.- euros** ;
- **Avances sur charges pour les mois de mars 2024 à octobre 2024 inclus : 8 x 200 = 1.600.- euros** ;

soit la somme totale de $500 + 200 + 3.600 + 1.600 = 5.900$.- euros.

Par réformation du jugement entrepris, il y partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 5.900.- euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de janvier 2024 à octobre 2024 inclus.

Le tribunal tient encore à souligner que lors de l'audience des plaidoiries d'appel, SOCIETE1.) **n'a pas formulé** d'augmentation de la demande par rapport à des loyers ou avances sur charges échus depuis le jugement entrepris.

3. Quant aux arriérés de charges 2023

Le décompte charges pour l'exercice 2023 versé en cause par SOCIETE1.) se présente comme suit :

Désignation	Montant à répartir	Répartition	Part locataire
Mazout	1746,12 euros	$\frac{1}{2}$	873,06 euros
Eau – Canal – Déchets	642,28 euros	$\frac{1}{2}$	321,14 euros
Electricité	1958.- euros	$\frac{1}{2}$	979.- euros
Total	4.346,40 euros	$\frac{1}{2}$	2.173,23 euros

Il résulte encore dudit décompte que PERSONNE1.) serait resté en défaut de verser la moindre avance sur charges pour l'année 2023 (« *Crédit : Avances/charges : 0,00* »)

En l'absence de la moindre preuve de paiement et en présence des contestations de la part de SOCIETE1.), le tribunal décide de rejeter le moyen de PERSONNE1.) selon lequel il aurait versé le montant de $12 \times 200 = 2.400$.- euros à titre d'avances sur charges durant l'année 2023.

Ensuite, force est de constater que les factures de mazout versées par PERSONNE1.) concernent les mois de novembre 2022 et décembre 2022, de sorte qu'elles sont sans pertinence par rapport à l'année 2023, dont les charges sont actuellement réclamées.

Concernant la répartition des charges par deux, il a été jugé que « *en l'absence de compteurs individuels pour les maisons louées à plusieurs locataires, le bailleur n'est pas en mesure de répartir exactement le coût de la consommation ; généralement, cette*

répartition s'opère suivant l'importance des locaux, et se paie par mois ou par trimestre, à titre de forfait, ou plus souvent à titre prévisionnel, un compte définitif étant établi en fin d'année. Mais il appartient aux parties de déroger et leur accord peut être tacite ». (La Haye / Vankerckhove, Le Louage des chose, p. 718)

Suivant les deux contrats de bail versés en cause, soit celui de PERSONNE1.) ainsi que celui de PERSONNE3.), les objets pris en location sont identiques, à savoir trois pièces. Le tribunal renvoie encore à ses développements ci-dessus en vertu desquels il a été retenu que l'objet du bail de PERSONNE1.) consiste précisément dans la location d'un salon, d'une cuisine et d'une salle de bain. La même chose vaut, d'après le contrat de bail, pour PERSONNE3.).

Le tribunal se doit de noter qu'il résulte, à travers le courrier du 13 mars 2024, donc des dires mêmes de PERSONNE1.) que non seulement l'autre locataire occupe les lieux à plusieurs personnes, mais que la même chose vaut aussi pour la partie appelante. (« *Il m'est nécessaire d'avoir complètement la cuisine à ma disposition afin que ma famille soit en sécurité, c'est-à-dire une cuisine seulement pour moi-même et ma famille.* »)

Partant, le tribunal dit que le mode de calcul des charges (répartition moitié/moitié) est valable.

Au vu des pièces justificatives versées par SOCIETE1.) et en l'absence d'autre contestation circonstanciée de la part de PERSONNE1.), la demande en arriérés de charges pour l'exercice 2023 est, par confirmation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant réclamé de 2.173,23 euros.

4. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

Au vu des constatations que

- du mois de mars 2024 au mois d'octobre 2024 inclus plus aucun loyer, ni avance sur charges n'a été réglé par PERSONNE1.), et ce malgré le fait qu'il a conservé la jouissance des lieux et les occupe à ce jour,
- les arriérés de charges relatifs à l'année 2023 n'ont pas non plus été payés,

le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que les manquements du locataire justifient la résiliation du contrat de bail.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef.

La bailleresse ayant également gravement manqué à ses obligations tel qu'il résulte des développements qui précèdent, le tribunal décide que PERSONNE1.) mérite la faveur d'un sursis au déguerpissement **de 6 (six) mois**, à compter de la signification du présent jugement.

5. 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.) restant tenu de condamnations en arriérés de loyers et charges ainsi que d’une condamnation au déguerpissement, sa demande en indemnité de procédure pour l’instance d’appel est à rejeter.

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.

P A R C E S M O T I F S :

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,

le dit partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 11 novembre 2024,

réduit le loyer à 450.- euros par mois à compter du mois de mars 2024,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en arriérés de loyers et avances sur charges fondées pour le montant de 5.900.- euros correspondant à la période de janvier 2024 à octobre 2024 inclus,

dit qu’il y a lieu d’accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de **6 (six) mois**,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

en conséquence de tout ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 5.900.- euros à titre d’arriérés de loyers et avances sur charges pour les mois de janvier 2024 à octobre 2024 inclus,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 2.173,23 euros du chef d'arriérés de charges pour l'exercice 2023,

condamne PERSONNE1.) à déguerpis des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai **de 6 (six) mois** à compter de la date de la signification du jugement entrepris,

déboute PERSONNE1.) 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.