

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, deux février deux mille vingt-six

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), née le DATE1.), demeurant à L- ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse,

représentée par Maître Laetitia JUND, avocat, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, susdite,

e t :

PERSONNE2.), née le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Gwendoline BELLA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 12 février 2025 la partie demanderesse PERSONNE1.) a donné citation à la partie défenderesse PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 7 mars 2025 à 9.30 heures

du matin, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 12 janvier 2026.

Maître Laetitia JUND, représentante de la partie demanderesse, donna lecture de la citation introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

La représentante de la partie défenderesse, Maître Gwendoline BELLA, fut entendue en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 12 février 2025, PERSONNE1.) a donné citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile, aux fins de l'entendre condamner à payer à la requérante le montant de 3.266,66.- euros avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 29 octobre 2024, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Anne-Marie SCHMIT affirmant en avoir fait l'avance.

La partie demanderesse fait valoir à l'appui de sa demande que par contrat du 18 juillet 2023, les parties auraient loué ensemble un appartement à ADRESSE3.) pour un loyer mensuel de 1.250.- euros ainsi que des avances sur charges de 200.- euros. PERSONNE1.) aurait résilié le bail avec effet au 6 janvier 2025 d'un commun accord avec le propriétaire. Depuis la prise de possession, PERSONNE1.) aurait seule réglé les frais afférents à l'électricité ainsi qu'à l'assurance de l'appartement. De ce chef, PERSONNE2.) lui redevrait la moitié, à savoir un montant de 916,66.- euros. PERSONNE1.) aurait également réglé la caution à hauteur de 2.500.- euros de sorte qu'à ce titre, la défenderesse lui devrait la moitié. Par ailleurs, PERSONNE1.) aurait seule réglé les loyers du 1^{er} août 2023 jusqu'au mois de septembre 2024 et les avances sur charges du 1^{er} août 2023 jusqu'au mois de décembre 2024. La part à régler de ce chef par PERSONNE2.) s'élèverait à 10.450.- euros. Cette dernière aurait, entre août 2023 et août 2024, effectué cinq paiements d'un total de 9.350.- euros. Dès lors, le solde se chiffrerait à $(916,66 + 1.250 + 10.450 - 9.350 =) 3.266,66.-$ euros. Malgré mise en demeure, la partie défenderesse refuserait de régler la somme due.

A l'audience du 12 janvier 2026, la partie demanderesse a déclaré rectifier sa demande de la manière suivante : la demande de frais d'électricité et d'assurance est réduite au montant de 570,63.- euros et celle relative aux loyers et avances sur charges au montant de 9.825.- euros de sorte que la demande principale est réduite à 2.295,63.- euros. PERSONNE1.) a précisé que les parties auraient été tenues solidairement et indivisiblement par le contrat de bail et que la caution locative n'aurait pas été restituée.

PERSONNE2.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la pure forme. Elle a soutenu ensuite avoir quitté l'appartement en question à la fin du mois d'octobre 2023 après avoir résilié pour sa part le bail. S'agissant de la demande en paiement des frais d'électricité et d'assurance, elle estime qu'il n'existerait aucune base en vertu de laquelle elle serait tenue à un paiement quelconque, la solidarité ne se présument pas et en l'absence d'un engagement quelconque de sa part. Par ailleurs, la requérante ne verserait que des décomptes sans aucune preuve de paiement de sa part. La non-restitution de la garantie locative serait imputable à PERSONNE1.) qui aurait causé les dégâts locatifs dans l'appartement loué. PERSONNE2.) affirme ensuite avoir procédé à un paiement total de 10.800.- euros. Le loyer pour les mois de septembre à décembre 2024 auraient été virés directement à la bailleresse par PERSONNE2.). Comme le bail a été résilié pour le mois de novembre 2024, aucune charge ne serait due pour les mois de novembre et décembre 2024. Il se poserait encore la question du décompte de charges locatives qui ne figurerait pas au dossier. D'après son calcul, PERSONNE2.) redevrait tout au plus le montant de 8.125.- euros à titre de loyers, le montant de 1.300.- euros à titre d'avances sur charges et le montant de 1.250.- euros à titre de moitié de la caution locative. Au vu des paiements déjà effectués, il ne resterait donc plus rien à payer et la demande serait à déclarer non fondée. La demande en octroi d'une indemnité de procédure requerrait un rejet et PERSONNE2.) conclut à l'octroi d'une telle indemnité à hauteur de 1.000.- euros.

PERSONNE1.) y réplique en soulignant que le paiement de 1.450.- euros effectué par PERSONNE2.) en date du 19 janvier 2023 ne concernerait de toute évidence pas le présent litige. La requérante rappelle que le colocataire solidaire qui a seul donné congé n'est pas déchargé de sa solidarité. PERSONNE2.) en aurait d'ailleurs été consciente alors qu'elle aurait continué à payer. PERSONNE1.) estime que la partie défenderesse resterait tenue au paiement non seulement des loyers et avances mais également du décompte de charges qui présenterait un solde débiteur de 863.- euros. En ce qui concerne la garantie locative, elle a indiqué que PERSONNE2.) aurait également signé l'état des lieux de sortie. Elle est d'avis que la solidarité jouerait également quant aux contrats de fourniture d'électricité et d'assurance locative, en l'occurrence obligatoires, même si PERSONNE1.) les a conclus en son nom.

PERSONNE2.) précise qu'il n'existerait pas de décompte de charges locatives pour l'année 2023 et que le décompte pour l'année 2024 renseignerait même un solde en faveur des locataires.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi est recevable en la forme.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé le 18 juillet 2023 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en qualité de locataires d'une part, et PERSONNE3.) en qualité de bailleresse d'autre part, les parties litigantes ont pris en location un appartement dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE3.), pour une durée d'un an, à dater du 1^{er} août 2023, avec reconduction tacite d'année en année. Le prix du loyer convenu était de 1.250.- euros par mois et les avances sur charges étaient fixées à 200.- euros par mois. Une garantie locative de 2.500.- euros était à verser par les locataires sur le compte de la propriétaire. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'étaient engagées solidairement et indivisiblement vis-à-vis de la propriétaire pour l'exécution des obligations résultant du contrat de bail.

En pareil cas, le fait pour l'un des colocataires de quitter les lieux et même de résilier le bail ne met pas fin à son obligation de payer le loyer, sauf renonciation de la part du propriétaire (cf. not. T.A.L., 11.05.2007, n° 107385 ; F. Biltgen et G. Krieger, Le bail d'habitation, éd. Saint-Paul, n° 74; L. Thielen, Le contrat de bail, éd. Promoculture-Larcier, n° 27).

Aussi le copreneur qui a acquitté la quote-part de loyer du locataire ayant résilié le bail est-il en droit d'agir en remboursement contre ce dernier, à moins qu'il y ait renoncé.

Il est constant en cause qu'il n'y a eu, en l'espèce, ni renonciation de la part du propriétaire, ni renonciation de la part du copreneur au bail.

Suivant écrit du 19 novembre 2024, les locataires et la bailleresse ont mis fin d'un commun accord au contrat de bail avec effet au 19 novembre 2024, l'article 2 précisant encore que « *le loyer de décembre 2024 sera versé en dédommagement* ».

Quant aux frais d'électricité et d'assurance :

La demande formulée de ce chef ne saurait se baser sur la solidarité entre parties stipulée dans le contrat de bail qui ne joue qu'à l'égard de la bailleresse mais qui n'existe pas pour des dépenses de la vie courante.

De surcroît, il est constant en cause que PERSONNE2.) a quitté l'appartement en cause à la fin du mois d'octobre 2023.

Il ne ressort ainsi d'aucun élément du dossier que les parties seraient tenues solidairement envers le fournisseur d'électricité et la compagnie d'assurance du paiement des frais d'électricité et d'assurance et la demanderesse n'indique par ailleurs pas d'autre base légale à cet égard de sorte que la demande n'est partant pas fondée sous ce point.

Quant à la garantie locative :

Il n'est pas contesté que PERSONNE1.) a seule réglé l'intégralité de la garantie locative à hauteur de 2.500.- euros.

Par ailleurs, aux termes du contrat de bail, PERSONNE2.) est solidairement responsable des dégâts locatifs causés en cours de bail, sans préjudice d'un éventuel recours entre parties.

Comme l'existence des dégâts locatifs à hauteur de 3.680,92.- euros invoqués par la bailleuse dans son courriel du 9 avril 2025 n'a pas été autrement contestée et que cette somme dépasse largement la garantie locative du contrat, la non-restitution de cette dernière était justifiée.

Le tribunal en conclut que PERSONNE2.) était tenue au paiement de la moitié de la garantie locative, soit le montant de 1.250.- euros et que la demande est fondée de ce chef.

Quant aux loyers :

PERSONNE1.) réclame paiement de la moitié des loyers réglés par elle pour la période d'août 2023 à août 2024, soit $13 \times 625 = 8.125$.- euros, PERSONNE2.) ayant effectué un paiement de 2.500.- euros à PERSONNE3.), ceci à titre de sa part du loyer pour les mois de septembre à décembre 2024.

Sur base des développements qui précèdent, cette demande est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 8.125.- euros.

Quant aux avances sur charges :

Le tribunal retient que PERSONNE2.) n'a pas effectué de paiement à ce titre et que PERSONNE1.) a réglé de ce chef un montant total de $17 \times 200 = 3.400$.- euros.

C'est toutefois à juste titre que PERSONNE2.) fait valoir qu'elle ne serait tenue qu'au paiement des charges locatives effectives et non de la valeur théorique des avances mensuelles.

Sur base du décompte de charges pour l'année 2024 établi par la société SOCIETE1.), un montant de 2.082,16.- euros a été mis à charge des locataires, soit un montant effectif de 173,50.- euros par mois (86,75.- euros par locataire).

Le tribunal estime justifié de mettre en compte ce montant et de déclarer la demande de PERSONNE1.) du chef de charges locatives fondée pour le montant de $16 \times 86,75 = 1.388$.- euros. Comme le mois de décembre 2024 ne comportait que le paiement du montant du loyer de 1.250.- euros à titre de « dédommagement », il n'y a pas de charges à prévoir pour ce mois.

Quant aux paiements déjà effectués par PERSONNE2.)

En ce qui concerne le paiement de 1.450.- euros effectué par PERSONNE2.), le tribunal estime que c'est à juste titre que PERSONNE1.) soutient qu'il ne peut pas s'agir d'un règlement en lien avec le présent litige. En effet, le transfert en question, outre le fait qu'il fait expressément référence à une facture, a été effectué le 19 janvier 2023, soit six mois avant la conclusion-même du contrat de bail.

Dès lors, le tribunal retient un paiement total de 9.350.- euros de la part de PERSONNE2.).

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de $(1.250 + 8.125 + 1.388 - 9.350 =) 1.413.-$ euros au paiement duquel il convient de condamner PERSONNE2.).

Aucune des parties ne justifiant l'iniquité requise pour aboutir dans leurs demandes d'indemnité de procédure, elles sont à rejeter.

La demande en distraction des frais et dépens n'est pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du nouveau code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire (Cour d'appel, 25 janvier 2006, n°30.748 du rôle).

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande ;

la **déclare** fondée pour le montant de 1.413.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.413.- euros avec les intérêts légaux à partir du 29 octobre 2024, date d'une mise en demeure, jusqu'à paiement du solde ;

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.