

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

No. 723 / 23
du 12 juin 2023

Audience publique du lundi, douze juin deux mille vingt-trois

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

e n t r e :

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

partie demanderesse,

comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Aurelia FELTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 2 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 31 mars 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue l'audience publique du lundi, 5 juin 2023.

La représentante de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

Le représentant de la partie défenderesse fut entendu en ses moyens.

Sur ce 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 requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 1^{er} mars 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour voir déclarer résilié le bail entre parties, s'y entendre condamner à lui payer le montant de 2.076,65.- euros + p.m. à titre de charges locatives, le montant de 1.150.- euros + p.m. à titre d'arriérés de loyer et le montant de 2.550.- euros à titre d'indemnité de relocation ainsi que pour y voir ordonner le déguerpissement de la locataire. En outre la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir du moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. La requérante s'est encore réservée le droit de réclamer ultérieurement le paiement d'autres loyers et indemnités d'occupation échus ou à échoir.

A l'audience publique du 5 juin 2023, PERSONNE1.) a précisé que le 31 mai 2023, PERSONNE2.) aurait quitté les lieux et remis les clés de l'appartement de sorte que les demandes en résiliation et en déguerpissement sont devenues sans objet.

Comme durant les mois de mars à mai 2023, la locataire aurait continué à payer un loyer de 800.- au lieu de 850.- euros, la requérante a déclaré augmenter sa demande relative aux arriérés de loyer de 150.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) a encore précisé que l'appartement ferait partie d'un immeuble en copropriété et que les décomptes de charges locatives reposeraient sur des rapports établis par l'entreprise SOCIETE1.).

PERSONNE2.) a confirmé que la demande en résiliation serait devenue sans objet. S'agissant de l'indemnité de relocation, elle a estimé que cette demande serait prématurée alors que le temps nécessaire à la relocation ne serait pas encore connu. En ce qui concerne les prétendus arriérés de loyer, elle a affirmé avoir payé l'intégralité du loyer mais que ce serait les avances sur charges mensuelles qui

auraient été réduites de sa part de 225.- à 125.- euros alors qu'elle n'aurait pas reçu de la part de la bailleuse les décomptes de charges. Elle a finalement conclu à la compensation de la créance de la bailleuse avec la caution à hauteur de 1.250.- euros.

PERSONNE1.) y réplique en faisant le constat que les décomptes de charges ne seraient pas contestés. Elle estime que la demande d'indemnité de relocation ne serait pas prématurée, eu égard au fait que la locataire aurait quitté les lieux. La caution locative stipulée au contrat de bail serait de 850.- euros et la bailleuse n'aurait d'ailleurs jamais reçu ce montant. À l'heure actuelle la demande en compensation serait toutefois prématurée, étant donné qu'un décompte de charges resterait à faire et qu'aucun état des lieux de sortie n'aurait été dressé entre parties de sorte qu'il faudrait réserver la caution pour tenir compte d'éventuels dégâts locatifs.

PERSONNE2.) formule une offre de preuve par serment litisdécisoire en demandant au tribunal de déférer le serment litisdécisoire à PERSONNE1.) libellé comme suit :

« S'il n'est pas vrai que Madame PERSONNE2.) a remis au mois de février 2016, sans préjudice quant à une date plus exacte, la somme de 1.250.- € à titre de caution locative en mains propres à Madame PERSONNE1.) ? »

Il résulte du contrat de bail du 11 février 2016, ayant pris effet au 1^{er} mars 2016, que PERSONNE1.) a loué à PERSONNE2.) son appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 625.- euros et d'avances sur charges mensuelles de 225.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

Il est encore constant en cause que PERSONNE2.) n'a payé que 750.- euros pour le mois de mai 2021 et que depuis le mois de juin 2021, elle n'a payé que 800.- euros par mois. Le total des impayés se chiffre dès lors à $100 + (24 \times 50) = 1.300.-$ euros. Comme les décomptes de charges de la bailleuse ont retenu un paiement intégral des avances sur charges (à savoir 2.700.- euros par an), force est de constater que cette imputation ne porte pas à conséquence et qu'aucun double emploi n'en résulte. Ainsi, il y a lieu de retenir que l'impayé de 1.300.- euros constitue un arriéré de loyer.

Le tribunal constate ensuite sur base des justificatifs de frais locatifs versés en cause, dont notamment les décomptes individuels de copropriétaire, que PERSONNE2.) reste redevable de ce chef à son ancienne bailleuse d'un montant total de 2.076,65.- euros.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors fondée pour le montant de 3.376,65.- euros.

PERSONNE2.) entend établir la remise du montant de 1.250.- euros à titre de caution locative par voie de serment litisdécisoire.

Aux termes de l'article 1358 du Code civil, le serment décisoire peut être déféré sur quelque espèce de contestation que ce soit et l'article 1360 du même code ajoute qu'il peut être déféré en tout état de cause, et encore qu'il n'existe aucun commencement de preuve de la demande.

Le serment litisdécisoire a pour résultat de terminer le litige de manière définitive et absolue. Les faits sur lesquels il porte doivent être pertinents et concluants et ces critères sont laissés à l'appréciation souveraine des juges du fond.

Il appartient aux juges d'apprécier le serment et d'en élaguer tout ce qui, rédigé dans une forme plus ou moins fallacieuse, aurait pour but de gêner la conscience de la personne à laquelle il est déféré, sans contribuer à une manifestation plus exacte de la vérité, ni à la meilleure solution du litige.

Le serment litisdécisoire tel que PERSONNE2.) entend le déférer à PERSONNE1.), rédigé dans les formes de la loi, est recevable étant donné qu'il porte sur des faits pertinents pour la solution du litige et les faits libellés sont décisifs, car ils sont de nature à terminer le litige de manière définitive et absolue.

Il y a, partant, lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) et de déférer à la partie requérante le serment litisdécisoire dans les termes tels que retenus au dispositif du jugement.

Il convient de surseoir à statuer quant aux autres demandes en attendant le résultat de cette mesure d'instruction.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande du chef d'arriérés de loyer au montant de 1.300.- euros ;

constate que les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement sont devenues sans objet ;

déclare la demande de PERSONNE1.) relative aux arriérés de loyer et de charges locatives fondée pour le montant de 3.376,65.- euros ;

avant tout autre progrès en cause,

admet PERSONNE2.) à déférer à PERSONNE1.) le serment décisoire suivant :

« S'il n'est pas vrai que Madame PERSONNE2.) a remis au mois de février 2016, sans préjudice quant à une date plus exacte, la somme de 1.250.- € à titre de caution locative en mains propres à Madame PERSONNE1.) ? »

dit que la délation du serment décisoire à PERSONNE1.) se fera lors d'une comparution personnelle des parties à l'audience publique **lundi, 3 juillet 2023, à 16.15 heures, salle 1** ;

réserve les autres demandes ainsi que les frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.