

N° 898/2023
du 24.07.2023

Texte pseudonymisé

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

Audience publique extraordinaire de vacation du lundi, 24 juillet 2023

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, *défenderesse sur reconvention*, comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

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

partie défenderesse, *demanderesse par reconvention*, comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat, demeurant à Luxembourg,

et encore

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intervenante volontaire, comparant par Maître Tanja RECKINGER, avocat, en remplacement de Maître Fabienne RISCHETTE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 3 mai 2022 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, 9 juin 2022 à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 6 juillet 2023, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Tanja RECKINGER intervint volontairement pour PERSONNE3.).

Maître Joël DECKER exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Samuel BECHATA et Maître Tanja RECKINGER furent entendus en leurs explications et moyens

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 17 juillet 2023 où il fut refixé.

Le Tribunal rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Suivant contrat de bail signé en date du 29 juin 2018, PERSONNE1.) a donné en location à Monsieur et Madame PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- € et d'une avance sur charges locatives de 100.- € par mois.

Le 30 mai 2022, les parties ont signé un nouveau contrat de bail pour le même bien. Le loyer mensuel a été fixé à 1.500.- € outre 100.- € de charges par mois.

Il est constant en cause et reconnu par les parties que seul PERSONNE2.) a signé le contrat de bail bien que le contrat indique comme locataire «M. et Mme » PERSONNE2.).

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Diekirch le 3 mai 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour le voir condamner au paiement du montant de 25.200.- € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives redus pour la période allant de janvier 2022 à mai

2023. Il a, en outre, conclu à la résiliation du bail en raison du non-paiement des loyers ainsi qu'au déguerpissement du locataire.

A l'audience publique du 6 juillet 2022, PERSONNE1.) fait exposer que le loyer du mois de mai 2023 a été payé, mais que les loyers et avances sur charges locatives des mois de juin et juillet 2023 restent en souffrance de sorte qu'il demande acte de l'augmentation de sa demande au montant total de (25.200.- €- 1.500.- €+ 1.600.- €+ 1.600.- €) 26.900.- €

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir avoir payé en espèces tous les loyers. Il affirme que les parties auraient eu une relation de confiance mutuelle et que l'argent aurait été payé de la main à la main, raison pour laquelle il ne disposerait que de quatre quittances. Il explique, en outre, avoir emprunté auprès d'un ami les fonds nécessaires pour s'acquitter de sa dette locative et avoir, en présence de cet ami, versé l'argent emprunté au bailleur.

Il conclut encore reconventionnellement au remboursement des charges locatives d'un montant de 5.700.- € soit 57 mois à 100.- € Après compensation de cette créance avec les loyers de juin et juillet 2023 redus, il conclut à la condamnation du bailleur au paiement de la somme de 3.000.- €

A l'audience publique, PERSONNE3.), épouse de PERSONNE2.), demande acte de son intervention volontaire dans l'affaire dirigée contre son mari avec lequel elle est en instance de divorce. Elle affirme que les loyers auraient toujours été payés de la main à la main. Elle conclut partant au rejet de la demande. Elle explique encore que la solidarité ne s'appliquerait pas en ce qui concerne la demande en déguerpissement et elle sollicite un délai de déguerpissement de trois mois au moins.

L'INTERVENTION VOLONTAIRE

Un époux peut signer seul un bail en tant que locataire, l'autre époux n'est en principe pas engagé par ce bail sous réserve de la solidarité des époux pour les dettes ménagères.

Le droit luxembourgeois, contrairement aux droits français (article 1751 du Code civil français) et belge (article 215 du Code civil belge), ne connaît d'ailleurs pas de disposition expresse protectrice des droits de l'époux qui n'est pas partie au contrat de bail. En l'absence de telles dispositions prévoyant que les époux sont systématiquement colocataires et afin de garantir le maintien dans les lieux loués du conjoint survivant, non signataire du bail, le législateur a introduit l'article 13

dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, qui dispose qu'« en cas de décès du locataire, le contrat de bail continue à durée indéterminée au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire ».

Il s'ensuit que les effets du contrat de bail passé par un seul des époux ne peuvent être étendus à son conjoint (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°31 ; Marianne HARLES, Pas. 31, p. 296 ; TAL 13 juin 1996, nos 56.081 et 56.284 du rôle).

En l'occurrence, le contrat de bail n'a pas été signé par PERSONNE3.) de sorte que la demande est valablement introduite à l'égard de PERSONNE2.) seul.

Il y a toutefois lieu de donner acte à PERSONNE3.) de son intervention volontaire.

LA DEMANDE PRINCIPALE

- les arriérés de loyer

Le bailleur réclame le paiement du montant de 26.900.- € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives correspondant aux mois de janvier 2022 à juillet 2023. Il fait valoir que le locataire, ayant affirmé avoir besoin de quittances pour se voir accorder des allocations de la part de l'Office social, aurait abusé de sa faiblesse en lui faisant signer quatre quittances sans lui payer les loyers afférents. A l'appui de son allégation, il invoque deux attestations rédigées par PERSONNE2.) en langue perse accompagnées d'une traduction française dans lesquelles ce dernier reconnaît ne pas avoir payé le loyer dont font état les quittances. Il conteste en outre avoir reçu les 22.500.- € soutenant que PERSONNE2.) aurait, pendant les années 2018 à 2021, toujours payé le loyer par virements bancaires.

PERSONNE2.) verse quatre quittances de loyer établies par le bailleur qui certifie avoir reçu le loyer des mois de mai 2022, de novembre 2022 (1.600.- €), de décembre 2022 (1.600.- €) et de janvier 2023 (1.600.- €).

En ce qui concerne les quatre quittances produites en cause, il y a lieu de constater qu'en application de l'article 1315 du Code civil, il incombe à celui qui a donné quittance d'établir que celle-ci n'a pas la valeur libératoire qu'implique son libellé (Civ. 1^{re}, 3 juin 1998, Bull. civ I n° 195). Cette preuve ne peut en principe être rapportée que dans les conditions prévues par les articles 1341 et suivants du Code civil.

Cependant, la partie PERSONNE2.) n'a pas invoqué l'article 1341 du Code civil devant le présent tribunal et ce dernier ne peut pas faire application d'office dudit article.

En l'occurrence, la partie PERSONNE1.) entend rapporter la preuve de la simulation par deux écrits émanant de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) reconnaît dans ces écrits, traduits du perse, qu'il n'a pas payé le loyer dont est fait mention dans les quittances.

La preuve de la simulation étant rapportée, le tribunal retient que ces quatre quittances ne sont pas libératoires.

Le locataire soutient en outre avoir payé le montant total de 22.500.- € au bailleur.

Le locataire verse pour preuve l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) du 3 juin 2023 selon laquelle le témoin atteste avoir prêté à PERSONNE2.) les sommes de 6.000 € en date du 2 mai 2022, correspondant à 5 mois de loyer, de 7.500.- € le 11 octobre 2022, correspondant à 5 mois de loyer et 9.000.- € en date du 11 avril 2023 pour 6 mois de loyer, montants qui ont été remis au bailleur en présence du témoin.

Le bailleur soutient que l'offre de preuve par témoin est irrecevable au vu de l'article 1341 du Code civil. En effet, le paiement constituerait un acte juridique et la preuve de trois paiements dont chacun était supérieur à 2.500.- € devrait être rapportée par écrit. En ordre subsidiaire, il demande encore d'écarter l'attestation testimoniale pour manque de crédibilité et de précision.

Conformément à l'article 1315 alinéa 2 du Code civil, la preuve du paiement incombe au débiteur qui s'en prévaut.

Si l'on considère que le paiement est un fait juridique on doit admettre la preuve par tout moyen.

Or, le paiement est traditionnellement qualifié d'acte juridique soumis à l'exigence de la preuve écrite préconstituée de l'article 1341 du Code civil (cf. De Page et Pierre Van Ommeslaghe : Traité de droit civil belge, tome II : les obligations, volume 3, Bruylant 2013, n° 1467).

Suivant cette solution traditionnelle à laquelle adhère la majorité de la doctrine et de la jurisprudence, le paiement de dettes de sommes d'argent est un acte juridique soumis à l'exigence de la preuve écrite pour les sommes supérieures à 2.500 € conformément à l'article 1341 du Code civil, sauf exceptions (en ce

sens : cf. Cour d'appel, 15 juillet 2009, n° 33163 du rôle ; TAL, 18 mai 2011, n° 131723 ; Cour d'appel, 15 mars 2023, n° CAL-2023-00002 du rôle ; Cour d'appel, 29 mars 2017, n°43435 du rôle ; Cour d'appel, 6 mars 2008, n° 32150 du rôle ; Cour d'appel, 20 décembre 2007, n° 31986 du rôle).

Contrairement à l'argumentation de PERSONNE3.), ce n'est pas le montant de chaque loyer pris isolément mais le montant de chacun des trois paiements qui est à prendre en considération pour déterminer le seuil de 2.500.- € Le locataire ne peut pas se retrancher derrière un fractionnement de la dette pour se déjouer des dispositions de l'article 1341 du Code civil.

De plus, il est difficilement compréhensible pour quelle raison le locataire n'ait pas procédé par virement bancaire ou postal, qui constitue du même coup une preuve littérale du paiement, ou ne se soit pas fait remettre une quittance. Ce d'autant plus que par le passé le locataire a effectué des virements ou a exigé la remise d'une quittance.

La demande dirigée contre PERSONNE2.) ne relevant pas de la matière commerciale et les trois paiements invoqués dépassant le seuil de l'article 1341 du Code civil, la preuve du paiement ne peut pas être rapportée par témoin.

Il s'ensuit que l'attestation testimoniale doit être rejetée pour être contraire à l'article 1341 du Code civil.

PERSONNE2.) est dès lors resté en défaut de rapporter la preuve qu'il a réglé la somme de 26.900.- € au bailleur.

Il y a partant lieu de déclarer la demande en paiement des arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives fondée jusqu'à concurrence du montant de 26.900.

- la demande en résiliation et en déguerpissement

Suivant l'article 1728, alinéa 2, du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation.

En l'occurrence, le tribunal retient que le non-paiement des loyers est suffisamment grave et renouvelé pour entraîner la résiliation du bail aux torts du locataire.

La demande en résiliation du bail et en déguerpissement est partant à déclarer fondée. Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef dont notamment PERSONNE3.).

La demande reconventionnelle

Le locataire réclame reconventionnellement la restitution des avances sur charges locatives payées entre le 29 juin 2018 et le 1^{er} mai 2023, soit 57 mois x 100.- € pour absence de décompte annuel.

A l'audience publique, le bailleur demande à se voir accorder un délai afin de remettre au locataire les décomptes sollicités.

Concernant les charges locatives, l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que :

« Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise. »

Cet article impose au bailleur de justifier avoir déboursé lui-même pour le compte du locataire les montants qu'il met en charge au locataire.

Dans le contrat de bail signé entre parties, elles ont stipulé que « la somme exacte à payer pour les charges sera calculée après la lecture *annuelle* des calorimètres

et les compteurs concernés et la différence sera ou bien remboursée par le propriétaire ou bien payée par les locataires ».

Le locataire est dès lors en droit d'exiger un décompte annuel des charges locatives avec les explications requises.

Il est toutefois constant en cause et non contesté par le locataire que ce dernier avec sa famille, composée de deux adultes et de deux enfants, occupe un appartement et que pendant tout ce temps il a indubitablement consommé de l'eau, du chauffage ou de l'électricité. De plus, ce n'est qu'à l'audience du 6 juillet 2023, qu'il a revendiqué pour la première fois un tel décompte.

Par ailleurs, le tribunal ignore si l'appartement donné en location est situé dans un immeuble en copropriété et partant soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Au vu de ces considérations, le tribunal ordonne la réouverture des débats et invite le bailleur à fournir soit les procès-verbaux de l'assemblée générale de la copropriété ayant approuvé les comptes des charges se rapportant aux exercices des années 2018 à 2022, soit des décomptes détaillés avec les pièces justificatives de ces exercices afin de déterminer si les charges réellement consommées sont supérieures ou inférieures aux avances payées.

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 en la forme;

donne acte à PERSONNE3.) de son intervention volontaire ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande au montant total de 26.900.- €;

déclare la demande principale de PERSONNE1.) fondée ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 26.900.- € avec les intérêts légaux sur la somme de 23.700.- € à partir du 3 mai 2023 et sur la somme de 3.200.- € à partir du 6 juillet 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 40 jours à partir** de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges locatives ;

refixe la demande reconventionnelle pour continuation des débats à l'audience publique du **jeudi, 19 octobre 2023 à 14.30 heures**, salle 1, afin de permettre à PERSONNE1.) de verser en cause soit l'approbation en assemblée générale des comptes pour les exercices 2018 à 2022, soit les décomptes détaillés avec les pièces justificatives pour ladite période ;

réserve les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.