

Texte pseudonymisé

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

No. 329/24
du 18 mars 2024

Audience publique du lundi, dix-huit mars deux mille vingt-quatre

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 :

- 1) **PERSONNE1.)** et son époux
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par PERSONNE2.),

e t :

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.), et
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Steve ROSA, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 27 octobre 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, 8 décembre 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue l'audience publique du lundi, 4 mars 2024.

Le représentant des parties demandresses exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le représentant des parties défenderesses, Maître Steve ROSA, 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 27 octobre 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de céans pour :

- *« considéré le sieur PERSONNE3.) comme responsable de la surconsommation du chauffage de l'appartement sis ADRESSE1.)*
- *condamné le sieur PERSONNE3.) à verser aux locataires le montant des charges provisoires indument perçu*
- *condamné le sieur PERSONNE3.) à rembourser 50% du montant des loyers perçu entre le octobre 2019 et le 15 janvier 2023*
- *condamné le sieur PERSONNE3.) à verser aux locataires le montant de la garantie locative qu'il a indument détourné à son profit*
- *condamné le sieur PERSONNE4.) gérant de l'agence SOCIETE1.) au remboursement de la somme reçue par les locataires pour un travail qu'il effectuait pour le compte du sieur PERSONNE3.) ».*

A l'appui de leurs prétentions, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) font valoir que le système de chauffage du logement pris en location à ADRESSE1.) aurait été en panne depuis le début du bail le 15 octobre 2019 jusqu'au 9 mai 2023. Malgré réclamations auprès du bailleur PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), gérant de l'agence SOCIETE2.), il n'aurait pas été remédié au problème. Les requérants auraient toutefois dû constater qu'ils auraient la plus grande consommation de toute la copropriété alors que les radiateurs auraient été constamment froids. Ils auraient été dans l'impossibilité de calculer leur consommation réelle alors qu'ils n'auraient pas reçu les informations utiles ou celles-ci auraient été inexacts. En date du 19 avril 2023, soit après la vente de l'appartement, ils auraient envoyé un courrier de

contestation du relevé des charges pour les années 2019 à 2023. Par courrier du 27 avril 2023, ils auraient demandé à PERSONNE3.) de venir établir un état des lieux afin que les locataires puissent récupérer leur caution locative de 2.200.- euros. Ils soulignent que depuis le début du bail, les radiateurs de l'appartement au premier étage qu'ils auraient loué, auraient tous été fermés mais que le compteur aurait fonctionné comme s'ils étaient ouverts au maximum. Ce ne serait qu'au 9 mai 2023 que le chauffagiste PERSONNE5.) aurait constaté que la surconsommation était due à un problème lié aux blocs monotubes des radiateurs et que la chaudière aurait fonctionné comme si tous les radiateurs étaient constamment en demande d'eau chaude. Ce problème aurait pu être résolu par les parties défenderesses, si elles avaient pris leurs responsabilités.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont conclu avant toute défense au fond à l'incompétence ratione materiae du tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer. Ils estiment en effet que les demandes seraient relatives à la responsabilité civile des défendeurs. Ainsi, PERSONNE4.) n'aurait jamais interagi à titre personnel avec les requérants. Il aurait toujours agi en sa qualité de gérant de la société SOCIETE2.). Le tribunal serait incompétent pour connaître de la demande dirigée à son encontre alors qu'elle ne serait pas relative à un litige de bail à loyer. Le tribunal serait pareillement incompétent ratione materiae pour connaître de la demande contre PERSONNE3.) alors qu'il aurait vendu l'appartement en question et que l'acquéreuse PERSONNE6.) aurait été subrogée dans ses droits et obligations découlant du contrat de bail. Subsidiairement, les défendeurs soulèvent la nullité de la demande pour cause de libellé obscur alors qu'il ne serait pas déterminable ce qui leur est reproché et quelle serait la base légale. Par ailleurs, les demandes seraient encore irrecevables pour ne pas être chiffrées. Plus subsidiairement, les défendeurs soulèvent la fin de non-recevoir de la demande tirée du défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.). Plus subsidiairement, la demande serait irrecevable pour avoir été introduite par voie de requête et non par voie de citation, mode de saisine prévu en matière civile. En dernier ordre de subsidiarité, PERSONNE3.) a conclu à voir réserver sa demande reconventionnelle s'élevant à environ 3.590.- euros pour des arriérés de charges locatives en souffrance. Il a encore tenu à contester l'ensemble des allégations des requérants ainsi que leurs demandes en leur principe et quantum. Ainsi, les locataires n'auraient jamais fait état de tels problèmes et leur première réclamation daterait d'avril 2023, soit après la vente de l'appartement à PERSONNE6.). Les parties requises ont finalement requis chacune l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros à laquelle seraient à condamner les parties demanderesses solidairement sinon in solidum.

Aux termes de l'article 3, point 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de « *toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention* ».

S'agissant d'une compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public ; les parties ne peuvent pas y renoncer et le juge doit soulever ce moyen d'office, sous réserve du respect du principe du contradictoire.

Comme il est constant en cause que PERSONNE4.) n'a pas et n'a jamais eu la qualité de bailleur, respectivement de locataire, à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.), le juge de paix saisi par la requête en matière de bail à loyer, est matériellement incompétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE4.), le gérant de l'agence immobilière la société SOCIETE2.).

En ce qui concerne PERSONNE3.), il est constant en cause que celui-ci a loué aux requérants son appartement sis à L-ADRESSE1.), suivant contrat de bail du 26 septembre 2019, ayant pris effet au 15 octobre 2019, et que par contrat de vente notarié du 14 février 2023, il a vendu ledit appartement à PERSONNE6.). Cet acte contient certes une clause aux termes de laquelle « *la partie acquéreuse est tenue de respecter les baux, soit verbaux soit écrits, pouvant exister et sera par contre subrogée dans les droits de la partie venderesse contre les locataires* ».

Or, il convient de rappeler que la subrogation de l'acquéreur au vendeur, quant au bail, n'opère que pour l'avenir. Toutes les dettes du bailleur acquises avant la vente restent à sa charge. Celui-ci reste, dans les mêmes conditions, créancier du preneur (loyers arriérés par exemple), sauf clause dérogatoire dans l'acte de vente (Henri DE PAGE : *Traité élémentaire de droit civil*, tome IV, les principaux contrats, 1ère partie, n° 772, 3ème édition, 1972, Bruylant).

Comme il s'agit en l'espèce d'obligations du bailleur antérieures à la vente de l'appartement, c'est à juste titre que les requérants ont saisi le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour connaître de leur demande contre leur ancien bailleur PERSONNE3.). Le tribunal est dès lors compétent pour en connaître et le moyen tiré du défaut de qualité est pareillement à rejeter au même titre que celui tiré du mode de saisine dudit tribunal par voie de requête.

PERSONNE3.) soulève encore l'irrecevabilité de la requête pour libellé obscur.

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

Cette prescription doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'espèce, la requête introductive répond aux exigences légales et PERSONNE3.) a pu comprendre les prétentions des requérants qui réclament le remboursement des avances sur charges indument perçues, de 50% des loyers perçus entre octobre 2019 et le 15 janvier 2023 ainsi que de la garantie locative.

L'exception de nullité de la requête est partant à rejeter.

Le tribunal note encore que, tel que l'a fait remarquer la partie défenderesse, les différentes demandes en remboursement ne sont pas chiffrées. Néanmoins, les demandes en remboursement de la garantie locative et de la moitié des loyers réglés par les locataires sont chiffrables sur base des pièces versées en cause tandis que la demande en remboursement des avances sur charges locatives sera chiffrable dès que l'ancien bailleur PERSONNE3.) aura présenté son décompte de charges pour la période d'octobre 2019 à février 2023.

La requête introductive d'instance est par ailleurs encore recevable en la forme.

Tel qu'exposé, les parties sont en litige quant au décompte global des charges locatives et l'affaire n'étant pas instruite quant à ce volet, il y a lieu d'ordonner la réouverture des débats et de refixer l'affaire à une audience ultérieure afin de permettre aux parties de présenter, le cas échéant, un décompte tenant compte des créances respectives.

Il y a lieu de réserver les demandes, droits et moyens des parties ainsi que les frais.

PAR CES MOTIFS

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

se **déclare** matériellement incompétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE4.) ;

se **déclare** matériellement compétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE3.) ;

reçoit la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en la forme ;

ordonne la réouverture des débats ;

refixe l'affaire pour **continuation des débats** à l'audience publique du **lundi, 27 mai 2024 à 15.30 heures, salle 1** ;

réserve les demandes, droits et moyens des parties ainsi que les frais.

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.