

## Audience publique du 28 février 2013

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

**AAAA,**

demandeur, comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg,

e t :

**BBBB,**

défenderesse, comparant par Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

## F A I T S

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 1104/12, rendu en date du 20 avril 2012.

Suite à la requête en opposition déposée le 7 mai 2012 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 mai 2012, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement au 20 septembre 2012 pour plaidoiries.

Après deux remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 7 février 2013, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail signé le 26 septembre 2008, AAAA a donné en location à BBBB un appartement au rez-de-chaussée sis à \*\*\*\* moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 € payable par avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Le contrat de bail est conclu pour une durée d'une année renouvelable de gré à gré.

Par requête déposée le 9 juin 2011 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, BBBB fait convoquer AAAA à comparaître devant le juge de paix

siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 24.300 € à titre de restitution partielle du loyer payer, de restitution de la caution et de dommages et intérêts assortis des intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice.

BBB demande au tribunal de déclarer le contrat de bail résilié pour cause de faute grave dans le chef de AAAA et elle sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande BBB fait valoir que AAAA ne lui a pas permis la jouissance paisible des lieux loués, ces derniers étant infestés de bestioles et de moisissures, qu'il n'est pas intervenu et n'a pas procédé à la remise en état des lieux loués, laissant ainsi l'appartement se délabrer complètement. BBB aurait cependant réglé le loyer entier jusqu'au mois de janvier 2011 inclus. Le 10 février 2011, AAAA aurait procédé à la coupure de l'électricité et les locataires se seraient présentés à la Commune de \*\*\*\* et au Ministère de la Santé. BBB se base sur la lettre du Dr CCC dans laquelle ce dernier demande au Bourgmestre de la commune de Pétange de déclarer le logement inhabitable avec effet immédiat au vu des conditions non acceptables constatées lors de la visite des lieux loués en date du 4 février 2011.

BBB ventile sa demande comme suit :

- restitution de la moitié du loyer payé pour les mois d'octobre 2008 au mois de janvier 2011 inclus, soit le montant de 8.100 €,
- restitution de la caution de 1.200 € et
- dommages et intérêts pour préjudice moral et matériel évalué à 15.000 €.

Par jugement no 1104/12 rendu le 20 avril 2012 le tribunal de paix de céans, statuant par défaut à l'encontre de AAAA et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, dit fondée la demande en paiement pour le montant de 3.000 € à titre de diminution du loyer et de remboursement de la caution, condamné AAAA à payer à BBB la somme de 3.000 € (**trois mille euros**) avec les intérêts légaux à partir du 9 juin 2011, date de la demande en justice, jusqu'à solde, prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts de AAAA avec effet au 9 février 2011, dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement et a condamné AAAA aux frais et dépens de l'instance.

Par requête en opposition déposée le 7 mai 2012 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir mettre le jugement a quo à néant, principalement se déclarer incompétent en raison de la matière pour la

raison que BBBB est à considérer comme occupante sans droit ni titre et subsidiairement pour voir déclarer la demande de BBBB irrecevable sinon non fondée. Il demande encore à être déchargé de la condamnation prononcée à son égard, sinon de la réduire à de plus justes proportions. Il conclut à voir condamner de BBBB à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 €.

BBBB demande au tribunal de faire droit à sa demande telle que formulée dans sa requête introductive d'instance et de condamner AAAA à lui payer le montant de 24.300 € à titre de restitution de la moitié du loyer payé durant les mois d'octobre 2008 à janvier 2011 inclus, à titre de restitution de la caution et à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et matériel évalué à 15.000 €.

AAAA s'y oppose en invoquant l'incompétence du tribunal saisi pour la raison que BBBB serait occupante sans droit ni titre, sinon l'irrecevabilité de la demande adverse pour la raison que AAAA n'est plus son bailleur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009. Subsidiairement, il s'oppose à la demande adverse en paiement du montant de 24.300 € en faisant valoir qu'il qu'aurait appartenu à BBBB de faire appel en cas d'insatisfaction avec le jugement rendu. Quant au fond, AAAA conteste que les moisissures proviennent d'un problème inhérent à l'appartement donné en location de sorte qu'aucun trouble de jouissance ne saurait lui être reproché. De plus, BBBB resterait en défaut d'établir qu'elle a dûment averti le bailleur des moisissures apparues et de l'avoir mis en demeure d'y remédier. Il n'y aurait pas non plus lieu à restitution de la garantie locative étant donné que BBBB aurait réglé le loyer des mois de mars et d'avril 2009 aux nouveaux bailleurs alors qu'elle aurait encore dû les lui payer. Il y aurait dès lors eu compensation de la garantie locative avec les loyers de mars et d'avril 2009.

*- Quant à la compétence du tribunal saisi*

En ce qui concerne la recevabilité de la requête, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 3, 3<sup>o</sup> 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.

Il s'ensuit que le tribunal saisi est compétent tant en matière de bail à loyer qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, de sorte qu'il peut connaître de la présente demande.

*- Quant à la recevabilité de la demande de BBBB*

AAAA expose que depuis la date du 1<sup>er</sup> mai 2009, BBBB a conclu un contrat de bail avec DDDD et EEEE de sorte que la demande formulée à son encontre serait à déclarer irrecevable.

BBBB réplique que AAAA serait toujours à considérer comme le véritable bailleur ; DDDD et EEEE n'étant que de simples intermédiaires qui auraient continué l'argent perçu de la part de BBBB à AAAA.

Il ressort des pièces versées en cause que BBBB a conclu un contrat de bail avec AAAA le 26 septembre 2008 relatif à un appartement au rez-de-chaussée \*\*\*\* moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 € et qu'en date du 1<sup>er</sup> mai 2009 elle a conclu un contrat de bail relatif au même appartement avec DDDD et EEEE moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650 €. Il ressort encore des pièces versées en cause que BBBB a viré le montant de 600 € avec la mention « loyer » à AAAA jusqu'au mois de mars 2009 inclus et qu'à partir du mois de juin 2009 elle a viré le montant de 650 € à DDDD et EEEE.

Il s'ensuit que la demande de BBBB, pour autant qu'elle concerne les mois de septembre 2008 au 1<sup>er</sup> mai 2009, est recevable.

Eu égard que l'instance sur opposition n'est pas une instance nouvelle, mais n'est que la continuation de l'instance qui avait abouti au prononcé du jugement (Garsennet et César-Bru t. 6 no: 326; Glasson, Tissier et Morel t. 3 no: 854), BBBB est en droit de maintenir sa demande telle que formulée dans sa requête introductive d'instance.

Or, étant donné que la Division de l'Inspection Sanitaire du Ministère de la Santé - Direction de la Santé - n'a constaté qu'en date du 4 février 2011 des moisissures dans le logement loué par BBBB, il n'est pas établi en l'absence de tout autre élément du dossier que l'appartement présentait déjà des moisissures et était infesté de bestioles lorsque AAAA était le bailleur de BBBB. Par ailleurs, il est permis de douter que BBBB aurait repris en location le même appartement à partir du 1<sup>er</sup> mai 2009 si des moisissures existaient déjà dans les lieux à ce moment-là.

Le tribunal donne encore à considérer qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier - il n'est d'ailleurs pas non plus offert en preuve -, que BBBB a informé AAAA de la présence de moisissures dans l'appartement et qu'elle l'a mis en demeure afin d'y remédier.

Au vu des développements qui précèdent, la demande en diminution du loyer et en paiement de dommages et intérêts de BBBB est à déclarer non fondée.

En ce qui concerne la période postérieure au 1<sup>er</sup> mai 2009, le tribunal déclare la demande de BBBB irrecevable pour la raison qu'il n'est pas établi que AAAA était toujours son bailleur à ce moment-là ; l'affirmation contraire reste à l'état de pure allégation à défaut de preuve en ce sens.

Même si aux termes du contrat de bail une garantie locative de deux mois était prévue, toujours est-il que BBBB a payé une caution de 1.800 € à AAAA tel qu'il ressort des pièces versées en cause. Contrairement aux développements de AAAA, le fait de n'avoir réclamé que le remboursement du montant de 1.200 € à titre de garantie locative ne vaut pas aveu judiciaire, mais s'explique en

l'espèce par le fait que BBBB était consciente du fait qu'elle n'avait pas payé le loyer du mois d'avril dont le montant serait à retenir sur la caution.

Il ressort des extraits de compte versés en cause que BBBB a payé le loyer du mois d'avril 2009 à AAAA de sorte que sa demande en remboursement de la caution est à déclarer, après déduction du montant du loyer de mars 2009, fondée pour le montant de 1.200 € (1.800 – 600).

#### L'exécution provisoire :

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

AAAA ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire

#### L'indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

AAAA ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**reçoit** l'opposition en la forme,

**met à néant** le jugement no 1104/12 rendu le 20 avril 2012 par le tribunal de paix de céans ;

**statuant** à nouveau,

se déclare **compétent** pour connaître de la demande de BBBB;

**dit** l'opposition partiellement fondée ;

dit **recevable** la demande de BBBB en diminution du loyer et en allocation de dommages et intérêts pour autant qu'elle est basée sur la période se situant entre le 26 septembre 2008 et le 30 avril 2009 ;

la dit **non fondée** ;

dit **irrecevable** la demande de BBBB en diminution du loyer et en allocation de dommages et intérêts pour autant qu'elle est basée sur la période postérieure au 1<sup>er</sup> mai 2009;

dit **recevable** la demande de BBBB en remboursement de la garantie locative ;

la dit **fondée** jusqu'à concurrence du montant de 1.200 € ;

**condamne** AAAA à payer à BBBB le montant de 1.200 € (**mille deux cents euros**) avec les intérêts légaux à partir du 9 juin 2011 ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

**dit non** fondée la demande de AAAA en obtention d'une indemnité de procédure ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES