

Assistance judiciaire accordée à BBBB
par décision du délégué du bâtonnier du 25 octobre 2012

Rép. fisc. no 1120/13

Audience publique du 25 avril 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,

demanderesse au principal,
défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

1) BBBB,

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

2) CCCC, demeurant à L-4152 Esch-sur-Alzette, 1, rue Jean Jaurès,

défenderesse au principal,
demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Marianne DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 septembre 2012 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 6 décembre 2012, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement au 31 janvier 2013 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 14 mars 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 8 novembre 2011, AAAA a donné en location à CCCC et à BBBB un « appartement au 3^e et grenier aménagé », sis à L-4152 Esch-sur-Alzette, 1, rue Jean Jaurès moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100 €, assorti d'une avance sur charges mensuelle de 250 €, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année, a pris effet le 15 novembre 2011.

Par requête déposée le 28 septembre 2012 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB et CCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à lui payer le montant de 2.084,06 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce endéans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir.

Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de BBBB et de CCCC à lui payer une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire pour les loyers à échoir.

A l'appui de sa demande en paiement de 2.084,06 €, AAAA expose que les locataires n'ont pas payé le loyer et les avances sur charges pour le mois de septembre 2012 et qu'ils n'ont payé que le montant de 1.050 € pour le mois d'août 2012 et de 500 € pour le mois d'avril 2012 et que ce montant comprend également de décompte charges du 13 septembre 2012 s'élevant au montant de 334,06 €.

Prétentions des parties :

A l'audience des plaidoiries, AAAA augmente sa demande pécuniaire au montant de 6.912,42 € ventilée comme suit :

Décompte Loyer		
Mois	Loyer payé	Loyer du
2012		
Janvier	1 100,00 €	1 100,00 €
Février	1 100,00 €	1 100,00 €
Mars	1 100,00 €	1 100,00 €
Avril	500,00 €	1 100,00 €
Mai	1 100,00 €	1 100,00 €
Juin	1 100,00 €	1 100,00 €
Juillet	1 100,00 €	1 100,00 €
Aout	1 050,00 €	1 100,00 €
Septembre	0,00 €	1 100,00 €
Octobre	550,00 €	1 100,00 €
Novembre	550,00 €	1 100,00 €
Décembre	550,00 €	1 100,00 €
2013		
Janvier	550,00 €	1 100,00 €
Février	550,00 €	1 100,00 €
Mars	550,00 €	1 100,00 €
Total	11 450,00 €	16 500,00 €

Décompte avances charges	
Mois	Avances payées
Décompte 2011	120,36 €
2012	
Janvier	250,00 €
Février	250,00 €
Mars	250,00 €
Avril	0,00 €
Mai	200,00 €
Juin	200,00 €
Juillet	200,00 €
Aout	0,00 €
Septembre	0,00 €
Octobre	0,00 €
Novembre	50,00 €
Décembre	50,00 €
2013	
Janvier	50,00 €
Février	50,00 €
Mars	50,00 €
Total	1 720,36 €

Le montant dû à titre de charges étant de 3.582,78 € au vu du décompte versée en cause, le solde restant de ce chef serait de (3.582,78 - 1.720,36) 1.862,42 €, tandis que le montant de (16.500 – 11.450) 5.050 € resterait restant à titre d'arriérés de loyer.

AAAA se base sur le contrat de bail versé en cause pour conclure qu'il s'agit d'un seul contrat de bail auquel les parties défenderesses seraient tenues à parts égales à défaut de ventilation y prévue expressément.

Le mandataire de CCCC fait valoir qu'en réalité sa mandante et BBBB ont conclu un seul bail afin de se partager le loyer, mais qu'il s'agit en fait de deux appartements bien distincts situés au 3^e, respectivement au grenier de la maison et que chaque appartement dispose de sa propre clef, de sa cuisine équipée et de sa salle de bains. CCCC fait plaider qu'elle a occupé son logement avec ses deux enfants jusqu'au 1^{er} août 2012, date à laquelle elle aurait quitté les lieux loués pour aller vivre dans un logement mis à sa disposition par l'agence immobilière sociale et sis à Esch-sur-Alzette, 12, rue de l'Eau.

A l'appui de sa version des faits, elle verse au tribunal une lettre adressée le 6 décembre 2011 par l'assistante sociale DDDD, dans le cadre d'une demande pour le revenu minimum garanti de BBBB, au Fonds national de Solidarité, et de laquelle il ressort qu'il s'agit bien de deux logements distincts qui ont été pris en location par BBBB et CCCC et qu'ils forment par conséquent deux ménages différents – d'un côté CCCC avec ses 2 fils et de l'autre BBBB, qui habite l'étage au-dessus.

De surcroît, les deux logements occupés par elle-même au 3^e étage et celui occupé par BBBB n'auraient jamais été autorisés par l'Administration Communale d'Esch-sur-Alzette, de sorte qu'ils n'auraient pas eu la possibilité de se déclarer à cette adresse et elle reproche à la bailleuse qu'ils n'ont pas disposé de compteurs individuels. Elle en conclut que le contrat de bail signé entre parties serait nul parce que contraire à l'ordre public.

Dans l'hypothèse où le contrat de bail serait valable, il s'agirait de deux contrats de bail différents et il y aurait lieu de diviser le loyer de 1.100 € par moitié et elle serait disposée dans ce cas de figure à payer le montant de 550 € jusqu'au 15 novembre 2012, date à laquelle le contrat de bail existant entre parties aurait pris fin.

Elle verse au tribunal un décompte ventilé comme suit :

et sur base de ce décompte elle formule une demande reconventionnelle à l'égard de AAAA du montant de 612,50 € qu'elle aurait payé en trop et elle conclut à la restitution de la garantie locative de 2.200 € qu'elle aurait payée en début du bail, tel qu'il ressort en effet de l'extrait de compte de la BCEE du 21 novembre 2011. A titre tout à fait subsidiaire, elle demande au tribunal à voir condamner BBBB à la tenir quitte et indemne.

CCCC conteste encore le décompte charges. Elle se base sur les dispositions de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui demande au bailleur de prouver qu'il a effectivement déboursé les sommes réclamées au locataire et ceci pour le compte de ce dernier.

A défaut de quittances de paiement et à défaut de compteurs individuels, la demande de AAAA y relative serait à déclarer non fondée.

Elle attire par ailleurs l'attention du tribunal sur le fait que les factures SUDGAZ couvrent la période du 8 octobre 2011 alors qu'elle n'aurait emménagé qu'en date du 15 novembre 2011 pour voir rejeter la demande en paiement du décompte frais.

Finalement, elle conclut à une visite des lieux afin de pouvoir constater qu'il s'agit bien de deux appartements distincts.

Le mandataire de BBBB demande à voir qualifier le « contrat de bail » versé en cause et il demande au tribunal de ne pas se tenir pour ce faire uniquement aux termes mêmes du contrat.

Dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait qu'il s'agit de deux contrats de bail distincts, la requête introduite serait irrecevable pour la raison que AAAA aurait dû introduire deux requêtes différentes.

Ensuite, il y aurait lieu de déclarer la requête irrecevable pour être contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs. Il conclut à voir ordonner une visite des lieux assortie d'une comparution personnelle des parties.

A titre plus subsidiaire, il demande au tribunal de constater que AAAA a accepté le paiement de 550 €, respectivement de 600 € de la part de BBBB, de même qu'elle a accepté les clefs du logement de CCCC.

En ce qui concerne les frais réclamés par AAAA, BBBB se rallie entièrement aux conclusions de CCCC.

Il invoque encore la circonstance que quatre ménages vivent dans l'immeuble concerné pour contester la ventilation des frais faite par AAAA.

BBBB s'oppose à la demande reconventionnelle de CCCC, ainsi qu'au décompte établi par cette dernière faisant valoir qu'il lui a payé les trois premiers mois le montant de 550 € de sorte qu'elle ne saurait affirmer avoir payé le loyer de 1.100 € toute seule.

CCCC répond qu'elle ne formule la demande reconventionnelle à son égard qu'à titre tout à fait subsidiaire et elle se déclare le cas échéant d'accord à supporter 2/3 du loyer dans l'hypothèse où son logement serait considéré comme étant plus grand.

AAAA réplique que CCCC ne lui aurait remis les clefs de l'appartement sis au 3^e étage qu'en date du 30 janvier 2013 et verse le récépissé y relatif signé par

son mandataire pour établir sa version des faits. Elle entend dès lors réclamer le paiement du loyer et des avances sur charges jusqu'à cette date.

Elle conclut à voir condamner les parties défenderesses solidairement au montant réclamé.

Motifs de la décision :

Quant à la recevabilité de la requête introductive d'instance

Le contrat de bail versé en cause stipule que les locataires acceptent un appartement au 3^e étage et grenier aménagé sis à (...) comprenant un living-salle à manger, 2 chambres à coucher, 2 cuisines équipées, une salle de bains avec baignoire, WC, lavabo et salle de douche, WC et lavabo, caves communes, deux emplacements machine à laver dans la buanderie et cour commune.

Donc même à lecture du contrat de bail il n'est pas exclu qu'il s'agisse de deux logements bien distincts situés à des étages différents.

Cette version est corroborée par le fait que le mandataire de AAAA a signé le récépissé relatif à la remise d'un jeu de deux clefs (porte d'entrée de l'immeuble et appartement du 3^e étage) par CCCC en date du 30 janvier 2013, ainsi que par la lettre précitée adressée le 6 décembre 2011 par l'assistante sociale Michèle REILAND au Fonds national de Solidarité dans laquelle elle indique qu'il s'agit bien de deux logements distincts qui ont été pris en location par BBBB et CCCC et qu'ils forment deux ménages différents – d'un côté CCCC avec ses 2 fils et de l'autre BBBB, qui habite l'étage au-dessus.

Il s'agit dès lors bien de deux logements distincts regroupés par la bailleuse pour des raisons pratiques dans un même contrat.

Etant cependant donné que les parties défenderesses se sont engagées par la signature du contrat de bail à supporter ensemble le loyer et les avances sur charges relatifs à ces deux logements, la requête telle qu'introduite est à déclarer recevable.

Quant à la nullité du contrat de bail

Le contrat de bail tel que signé entre parties n'est pas à annuler à défaut d'avoir établi qu'il est contraire aux bonnes mœurs, respectivement à l'ordre public.

Quant au fond

Il ressort des pièces versées en cause que par lettre du 7 août 2012 AAAA a informé les parties défenderesses que le contrat de bail conclu entre parties ne

se prolongerait pas au-delà du 15 novembre 2012 et qu'elle a invité les locataires à se trouver un autre logement au plus tard pour cette date.

Pour voir limiter son obligation de payer sa part de loyer au 15 novembre 2012 tout au plus, CCCC verse en cause une copie du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu avec l'Agence Immobilière Sociale duquel il ressort qu'elle a le droit d'occuper le logement mis à sa disposition à partir du 1^{er} août 2012, ainsi qu'en cours du délibéré un certificat établissant qu'elle a effectivement déménagé le 1^{er} août 2012.

Or, conformément aux articles 1730 à 1732 du Code civil, le preneur doit restituer la chose en fin de bail. Cette obligation se dédouble en obligation de restituer tout court et en obligation de restituer en bon état.

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Ainsi le déménagement, la conclusion d'un nouveau contrat de bail ainsi que la déclaration du changement de résidence près de l'administration communale sont insuffisants pour caractériser cette restitution. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (*Jurisclasseur bail à loyer; fasc. 292 n° 3 et jurisprudence y citée*). Tant que les clés n'ont pas été restitués, le locataire reste responsable des dégradations commises dans les lieux, même s'il n'y habite plus et il reste tenu d'une indemnité d'occupation (*op. cit; points-clés*).

Etant donné qu'en l'espèce CCCC n'a remis les clefs qu'en date du 30 janvier 2013, même si le contrat de bail a expiré le 15 novembre 2012, CCCC reste tenue de payer à AAAA une indemnité d'occupation jusqu'au 31 janvier 2013. Il y a partant lieu de requalifier la demande de AAAA en paiement d'arriérés de loyer en demande en paiement d'une indemnité d'occupation à partir du 15 novembre 2012 jusqu'à la remise des clefs. Le tribunal fixe cette indemnité d'occupation *ex aequo et bono* au montant de 550 € par mois à partir du 15 novembre 2012, de sorte que CCCC redoit encore le montant de (275 + 550 + 550) 1.375 € à AAAA à titre d'indemnité d'occupation.

En ce qui concerne la demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement au loyer jusqu'à la fin du bail, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi. Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer, étant donné qu'il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires (*Jurisclasseur bail à loyer, fasc 240, n° 5*).

Etant donné qu'en l'espèce aucune solidarité ni légale ni conventionnelle n'est établie et qu'aucune ventilation quant au montant du loyer à payer n'est prévue

au contrat de bail, il y a lieu de retenir que chaque partie devait la moitié du loyer stipulé au contrat de bail, soit le montant de 550 € par mois.

Il ressort des pièces versées en cause que pour le mois d'avril 2012 CCCC n'a rien payé alors qu'elle aurait dû payer 550 € + 125 €. Par ailleurs, CCCC reste en défaut de prouver qu'elle a payé seule le montant de 1.350 € pour les mois de janvier 2012 à mars 2012, tel qu'elle le prétend et tel qu'il est formellement contesté par BBBB. Il convient dès lors de retenir que chacun des défendeurs a payé sa part en ce qui concerne ces trois loyers.

La même observation vaut pour le mois de mai 2012 où le montant de 1.300 € fut payé.

Le décompte établi par CCCC est d'ailleurs contredit par ses propres pièces, notamment par les extraits de compte duquel il ressort qu'elle a payé le 3 septembre 2012 le montant de 500 € à titre de loyer pour le mois d'août 2012, ainsi que le montant de 350 € à titre de loyer pour le mois de juillet 2012.

Il convient dès lors de retenir au vu des pièces versées en cause que CCCC redoit à titre de loyer les montants suivants :

- pour le mois d'avril 2012 : 550 €
- pour le mois de juillet 2012 : 200 €
- pour le mois d'août 2012 : 50 €
- pour le mois de septembre 2012 : 550 €
- pour le mois d'octobre 2012 : 550 €
- pour le mois de novembre 2012 : 275 €,

soit le montant de 2.175 €.

La demande de AAAA dirigée contre CCCC est dès lors, au vu des pièces versées en cause et des débats menés à l'audience, à déclarer fondée pour le montant de 2.175 € à titre d'arriérés de loyer, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

En ce qui concerne la demande introduite contre BBBB, il y a lieu de retenir au vu des considérations qui précèdent que BBBB est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 15 novembre 2012.

Il y a partant lieu de requalifier pareillement cette demande de AAAA en paiement d'arriérés de loyer en demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

Le tribunal fixe l'indemnité d'occupation à payer par BBBB *ex æquo et bono* au montant de 550 € à défaut d'autres éléments du dossier permettant de retenir un montant différent.

Etant donné que BBBB a payé depuis le départ de CCCC chaque mois le montant de 550 € à AAAA à l'exception du mois de septembre 2012, la demande de AAAA est à déclarer fondée pour le montant de 550 € à son égard

à titre d'arriérés de loyer – le contrat de bail étant encore en vigueur à ce moment-là.

La demande de AAAA est dès lors à déclarer fondée pour le montant de 550 € à l'égard de BBBB à titre d'arriérés de loyer pour le mois de septembre 2012.

En ce qui concerne les frais réclamés par AAAA il y a lieu de déclarer sa demande y relative non fondée au vu des contestations des parties défenderesses et ce à défaut d'explications relatives à la ventilation des frais et à défaut de quittances versées en cause.

Quant à la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle formulée par CCCC, non autrement contestée d'ailleurs quant à sa recevabilité, est à déclarer recevable.

Etant donné qu'il ressort des pièces versées en cause que CCCC a payé une garantie locative de 2.200 € en début du bail, il y a lieu de déclarer sa demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative fondée pour le montant de 2.200 €.

Etant donné que CCCC redoit, tel que développé précédemment, la somme de (2.175 + 1.375) 3.550 € à AAAA, il convient de prononcer la compensation judiciaire entre les dettes réciproques.

La demande à voir tenir CCCC quitte est indemne est à rejeter au vu des constatations antérieures.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal se limite à constater que le contrat de bail a pris fin le 15 novembre 2012, la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties étant dès lors superfétatoire.

De même, la demande de AAAA en déguerpissement est seulement à déclarer fondée à l'égard de BBBB, sauf à lui accorder un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux, tandis que celle dirigée contre CCCC est devenue sans objet.

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.

La requérante 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. En outre les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

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^{ème} 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).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de AAAA est à déclarer fondée pour le montant de 150 €.

Par ces motifs

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

dit que la demande de AAAA est recevable ;

reçoit la demande reconventionnelle de CCCC en la forme ;

dit que le contrat de bail conclu entre parties est valable ;

donne acte à AAAA de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de AAAA à l'égard de CCCC pour le montant de 3.550 € ;

condamne CCCC à payer à AAAA la somme de 3.550 € (**trois mille cinq cent cinquante euros**), avec les intérêts légaux à partir du 14 mars 2013, jusqu'à solde ;

dit **fondée** la demande reconventionnelle de CCCC à l'égard de AAAA pour le montant de 2.200 € ;

condamne AAAA à payer à CCCC la somme de 2.200 € (**deux mille deux cents euros**), avec les intérêts légaux à partir du 14 mars 2013, jusqu'à solde ;

ordonne la compensation judiciaire entre les dettes réciproques ;

dit **fondée** la demande de AAAA à l'égard de BBBB pour le montant de 550 € à titre d'arriérés de loyer pour le mois de septembre 2012 ;

condamne BBBB à payer à AAAA la somme de 550 € (**cinq cent cinquante euros**), avec les intérêts légaux à partir du 28 septembre 2012, jusqu'à solde ;

constate la résiliation du contrat de bail conclu entre parties avec effet au 15 novembre 2012 ;

constate que BBBB est occupant sans droit ni titre depuis le 15 novembre 2012 ;

dit que la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail est superfétatoire ;

donne acte à CCCC qu'elle a quitté les lieux le 1^{er} août 2012 ;

dit que la demande en déguerpissement à l'égard de CCCC est sans objet ;

condamne BBBB à **déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard un mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser BBBB dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

condamne BBBB à payer à AAAA le montant de 75 € (**cent cinquante euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne CCCC à payer à AAAA le montant de 75 € (**cent cinquante euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne BBBB et CCCC conjointement aux frais et dépens de l'instance.

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