

Audience publique du 9 janvier 2014

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 :

I.

1) **AAAAAAA**, demeurant à

demandeur, comparant par Maître Maximilien KRZYSZTON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

1) **BBBBBBB** et

2) **CCCCCCC**,

demeurant tous deux à

défendeurs, comparant par Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

II.

la société **DDDDDDD**,

partie intervenant volontairement, comparant par Maître Maximilien KRZYSZTON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

1) **BBBBBBB** et

2) **CCCCCCC**,

demeurant tous deux à

défendeurs, comparant par Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 avril 2013 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 juin 2013, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 20 juin 2013 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse entendu en ses moyens et conclusions en absence des parties défenderesses et le prononcé fixé au 4 juillet 2013.

Le tribunal prononça la rupture du délibéré le même jour alors que le mandataire des parties défenderesses s'était présenté à l'audience après la prise en délibéré de l'affaire.

L'affaire fut alors fixée à l'audience publique du 17 octobre 2013 pour plaidoiries, lors de laquelle la société DDDDDDD est intervenue volontairement.

L'affaire fut refixée à l'audience publique du 5 décembre 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 entre parties, AAAAAAA a donné en location à BBBBBBB et à CCCCCC un appartement meublé moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100 €, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 150 €, payable d'avance pour le 1^{er} de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée de trois ans et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1^{er} juillet 2012.

Par requête déposée le 19 avril 2013 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAA fait convoquer BBBBBBB et CCCCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement à lui payer le montant de 5.000 € 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 les huit jours de la notification du jugement à intervenir.

AAAAAAA conclut encore à la condamnation solidaire de BBBBBBB et de CCCCCC à lui payer une indemnité de relocation de 3.300 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir et il se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pour les loyers et avances à échoir, respectivement pour d'éventuels frais de remise en état.

Les arriérés de loyer et avances sur charges impayées :

A l'appui de sa demande AAAAAAA expose que les locataires n'ont pas payé les loyers et avances sur charges pour les mois de janvier à avril 2013 inclus.

A l'audience des plaidoiries, AAAAAAA réduit sa demande pécuniaire au montant de 2.500 € en soutenant qu'actuellement seul le loyer et les avances sur charges correspondant aux mois d'août et décembre 2013 n'ont pas été réglés.

A l'audience publique du 5 décembre 2013, la société DDDDDDD remet au tribunal sa requête en intervention volontaire datée au 17 octobre 2013 dans l'affaire pendante entre AAAAAAA d'une part et BBBBBBB et CCCCCC d'autre part.

DDDDDDDD demande au tribunal de constater que AAAAAAA a conclu un contrat d'assurances le 1^{er} mai 2011 tendant à la prise en charge des loyers impayés de ses locataires ainsi que les frais d'avocat engendrés par les recours en découlant, qu'en vertu dudit contrat elle a déjà émis une quittance provisionnelle à hauteur de 2.500 € en faveur de AAAAAAA, qu'elle a réglé une provision au mandataire de AAAAAAA de 805 €, qu'elle est par conséquent dûment subrogée dans les droits de AAAAAAA à hauteur desdits montants (2.500 + 805).

Elle demande acte que les frais d'avocats sont évalués sous toutes réserves au montant de 2.000 € et qu'elle requiert la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer la somme de 4.500 € (2.500 + 2.000) avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement jusqu'à solde et qu'elle se réserve tous autres droits, moyens et actions, notamment celui d'augmenter sa demande en cours d'instance.

Il convient de lui en donner acte.

A l'audience publique du 5 décembre 2013, le mandataire de BBBBBBB et de CCCCCC se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la requête en la forme. Quant au fond il explique que l'employeur de BBBBBBB a cessé de lui payer son salaire, raison pour laquelle il l'aurait traduit en justice et finalement résilié le contrat de travail étant donné que même suite à sa condamnation en justice, l'employeur ne lui aurait pas payé son salaire. Les salaires impayés auraient mis BBBBBBB dans une situation financière dramatique le mettant dans l'impossibilité de régler le loyer.

Ensuite BBBBBBB aurait obtenu de la part de l'Office Social un secours remboursable de 8.750 € afin de pouvoir régler ses loyers en retard correspondant aux mois de janvier à juillet 2013 et il aurait retrouvé un travail le 20 septembre 2013 ce qui lui aurait permis de payer les arriérés de loyer et des avances sur charges demeurant impayées à l'exception du mois d'août et du mois de décembre 2013.

Le mandataire de BBBB BBB et de CCCCCC explique encore que le paiement du loyer et des avances sur charges ne leur est possible qu'après le quinze du mois en raison du fait que le salaire ne serait payé qu'à cette date.

Les parties défenderesses ne contestent pas le montant de 2.500 € qui leur est réclamé à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées pour les mois d'août et de décembre 2013, mais ils s'opposent à leur condamnation à payer une indemnité d'occupation en faisant valoir qu'il s'agirait de la réparation d'un préjudice futur et hypothétique.

BBBBBBB et CCCCCC se rapportent encore à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la requête en intervention volontaire. Ils contestent néanmoins les frais d'avocats pour être surfaits - ces frais n'étant par ailleurs pas opposables aux locataires - et posent la question de savoir si la requête en intervention est recevable dans la mesure où seuls deux loyers demeurent impayés alors qu'il serait prévu que LA DDDDDDD n'interviendrait qu'à partir de deux mois de loyer impayés.

BBBBBBB et CCCCCC demandent finalement au tribunal de déclarer abusive et par conséquent nulle la clause du contrat de bail suivant laquelle le locataire s'engage à prendre à charge les frais d'avocat que le bailleur devra le cas échéant exposer pour tous recours en justice nécessaires suite au non-paiement du ou des loyers et avances sur charges.

Il ressort des pièces versées en cause que AAAAAAA a conclu le 4 octobre 2012 un contrat d'assurances avec DDDDDDD garantissant les loyers impayés, les détériorations immobilières et la défense et le recours, que la limite contractuelle d'indemnité par sinistre et par situation de risque en ce qui concerne les loyers impayés est de 12 mois maximum et que la franchise par garantie et par sinistre et par situation de risque pour les loyers impayés est de deux mois de loyer garanti.

Par lettre du 6 mai 2013, LA DDDDDDD informe le mandataire de AAAAAAA qu'elle prend en charge ses honoraires jusqu'à concurrence des limites prévues par le contrat d'assurances et qu'elle lui vire le même jour le montant de 805 €. Elle informe le mandataire de AAAAAAA que selon les stipulations contractuelles du contrat d'assurances, AAAAAAA peut prétendre à l'indemnisation des mois de mars et d'avril 2013 demeurant impayés, alors que les mois de janvier et de février 2013 correspondent à la franchise contractuelle de 2 mois.

Par quittance provisionnelle signée le 13 mai 2013 AAAAAAA a déclaré accepter à titre d'indemnité provisionnelle de DDDDDDD la somme de 2.500 € et a subrogé DDDDDDD dans tous ses droits et actions vis-à-vis de tout tiers jusqu'à concurrence du montant de 2.500 €.

Par courrier adressé le 24 septembre 2013 au mandataire de AAAAAAA, DDDDDDD l'informe qu'elle a viré le 13 mai 2013 le montant de 2.500 € à son assuré AAAAAAA correspondant à 2 mois de loyer et d'avances sur charges, sous déduction de la franchise de 2 mois de loyer.

La question de la compétence rationae materiae se pose en l'espèce dans le cadre de la demande en intervention de DDDDDDD, subrogée dans les droits du bailleur, à l'égard des locataires.

Lorsque l'assureur subrogé exerce son recours contre le tiers responsable, la compétence est déterminée à l'égard de l'assureur comme si l'assuré agissait contre le tiers (Jurisclasseur, Responsabilité civile et Assurances, Fasc. 510-2, n°85).

En effet le tiers subrogé reçoit le droit même du subrogeant par le seul effet du paiement en cas de subrogation légale et par le respect des formalités prévues à l'article 1250 du code civil en cas de subrogation conventionnelle. Les droits et les actions attachés à la créance sont transmis au subrogé (Jurisclasseur, Civil, Art. 1249 à 1252, Fasc.I, n°24).

Toute action dont disposait le subrogeant au moment du paiement peut être exercée par le subrogé. Celui-ci agit à titre personnel, en exerçant une action dont l'objet et la cause sont établis par le droit de créance dont, par l'effet de la subrogation, il est devenu titulaire. Le subrogé exerce ainsi à titre personnel les droits qui étaient ceux du subrogeant et qui modèlent son action dans son objet, sa cause et ses modalités procédurales (compétences, délais, titres exécutoires...). Le juge de l'action du subrogé est celui qui aurait pu saisir le subrogeant (Jurisclasseur, Civil, Art. 1249 à 1252, Fasc. I, n°30, 32 et 33).

En ce qui concerne dès lors l'action en intervention de DDDDDDD à l'égard de BBBB BBB et de CCCCCC, la compétence est déterminée en vertu du droit dont dispose AAAAAA à leur égard. Etant donné que les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, comme c'est le cas entre AAAAAA et les locataires, relèvent conformément à l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile de la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, c'est à bon droit que LA DDDDDDD agit par voie d'intervention volontaire dans le cadre d'une requête en matière de bail à loyer directement contre les locataires pour récupérer le montant de 2.500 € payé à son assuré AAAAAA.

En effet, le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de l'action dirigée par l'assureur subrogé dans les droits du bailleur contre le locataire et tendant à la condamnation du locataire au paiement des dommages résultant d'un incendie (cf. T.A. Lux. 13 mars 1991, jugement civil n° 188/9, numéro du rôle 41504 ; T.A. Lux. 13 janvier 1984, jugement commercial n°61/84, numéros du rôle 32328, 32362, 32571 et 32572 ; J.P. Esch 16 novembre 1983, jugement n° 922/83 ; J.P. Lux. 30 octobre 1986, jugement n° 3131/86).

Il s'ensuit que le tribunal saisi est compétent pour connaître de la requête en intervention volontaire de LA DDDDDDD.

Cette requête est encore recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi.

Etant donné qu'en l'espèce seul le montant de 2.500 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges reste impayé le jour des plaidoiries, la demande de DDDDDDD est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour ledit montant, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il s'ensuit que la demande de AAAAAAA est à déclarer non fondée en ce qui concerne le paiement des loyers et avances sur charges impayées.

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer car 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*).

Aucune solidarité légale ou conventionnelle n'étant établie en l'espèce, il y a lieu de diviser la dette et de condamner BBBBBB et CCCCCC chacun à sa part de loyer et avances sur charges demeurant impayés.

L'article 1153 du code civil dispose que « Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts fixés par la loi ; sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement.

Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte. Ils ne sont dus que du jour de la sommation de payer, excepté dans les cas où la loi les fait courir de plein droit. »

Aux termes de l'article 1155 du même code, les revenus échus, tels que fermages, loyers, arrérages de rentes perpétuelles ou viagères, produisent intérêt du jour de la demande ou de la convention.

Il s'ensuit qu'il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 2.500 € à partir du 17 octobre 2013, date de la demande en justice.

La demande en résiliation et en déguerpissement :

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, le tribunal considère qu'au vu de la situation dramatique financièrement à laquelle les locataires devaient faire face suite au non-paiement du salaire, le retard de paiement de deux mois de loyer et d'avances sur charges ne constitue pas une violation suffisamment grave des obligations des locataires pour justifier la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers.

Il convient dès lors de déclarer les demandes de AAAAAAA en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires non fondées.

L'indemnité de relocation

L'article 1760 du code civil dispose: «*En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.*»

Etant donné qu'en l'espèce le contrat de bail n'est pas résilié aux torts des locataires, la demande en allocation d'une indemnité de relocation est à rejeter à son tour.

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.

Eu égard à l'issue du présent litige, la demande de AAAAAAA en exécution provisoire du jugement est à rejeter.

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).

En l'espèce, AAAAAAA requiert l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 € tandis que DDDDDDD conclut principalement à l'allocation du montant de 2.000 € à titre de frais d'avocat et subsidiairement du montant de 805 € qu'elle a déjà viré à son assuré AAAAAAA conformément aux stipulations du contrat d'assurance conclu entre eux.

Eu égard au fait que ces deux demandes tendant au même objet il y a lieu de faire seulement droit à la demande en paiement de DDDDDDD au montant de 805 € qu'elle a d'ores et déjà payé à son assuré.

D'ailleurs, la clause du contrat de bail suivant laquelle le locataire s'engage à prendre à charge les frais d'avocat que le bailleur devra le cas échéant exposer pour tous recours en justice nécessaires suite au non-paiement du ou des loyers et avances sur charges n'est pas abusive étant donné qu'elle fût librement acceptée par les locataires qui ont d'ailleurs paraphé la page en question et signé le contrat de bail à la dernière page.

En effet aux termes de l'article 1134 du code civil, *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou, pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.*

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 la demande de AAAAAAA en la forme ;

donne acte à la société DDDDDDD de sa requête en intervention volontaire ;

se déclare **compétent** pour en connaître ;

la déclare **recevable** ;

constate que AAAAAAA a conclu un contrat d'assurances le 1^{er} mai 2011 tendant à la prise en charge des loyers impayés de ses locataires ainsi que les frais d'avocat engendrés par les recours en découlant,

constate qu'en vertu dudit contrat la société DDDDDDD a déjà émis une quittance provisionnelle à hauteur de 2.500 € en faveur de AAAAAAA,

constate que la société DDDDDDD a réglé une provision au mandataire de AAAAAAA du montant de 805 €,

constate que la société DDDDDDD est par conséquent dûment subrogée dans les droits de AAAAAAA à hauteur du montant de 3.305 € (2.500 + 805) ;

donne acte à la société DDDDDDD que les frais d'avocats sont évalués sous toutes réserves au montant de 2.000 € ;

donne acte à la société DDDDDDD qu'elle requiert la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer la somme de 4.500 € (2.500 + 2.000) avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement jusqu'à solde et qu'elle se réserve tous autres droits, moyens et actions, notamment celui d'augmenter sa demande en cours d'instance ;

dit **fondée** la demande de la société DDDDDDD pour le montant réclamé de 2.500 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayés ;

dit qu'il y a lieu à division de la dette ;

condamne BBBBBB à payer à la société DDDDDDD la somme de 1.250 € (**mille deux cent cinquante euros**), avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2013, jusqu'à solde ;

condamne CCCCCC à payer à la société DDDDDDD la somme de 1.250 € (**mille deux cent cinquante euros**), avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2013, jusqu'à solde ;

donne acte à AAAAAAA de la modification de sa demande pécuniaire ;

la dit **non fondée** et en déboute ;

dit **non fondées** la demande de AAAAAAA en résiliation du contrat de bail conclu entre parties et la demande de AAAAAAA en déguerpissement de BBBB BBB et de CCCCCC ;

dit **non fondée** la demande de AAAAAAA à voir condamner BBBB BBB et CCCCCC à lui payer une indemnité de relocation ;

dit que la demande de AAAAAAA en exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution est devenue sans objet ;

dit **fondée** la demande de la société DDDDDDD à voir condamner BBBB BBB et CCCCCC à lui payer le montant de 805 € exposé à titre de frais d'avocat ;

dit qu'il y a lieu à division de la dette ;

condamne BBBB BBB à payer à la société DDDDDDD la somme de 402,50 € (**quatre cent deux euros et cinquante cents**), avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2013, jusqu'à solde ;

condamne CCCCCC à payer à la société DDDDDDD la somme de 402,50 € (**quatre cent deux euros et cinquante cents**), avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2013, jusqu'à solde ;

condamne BBBB BBB et CCCCCC 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