

Audience publique du 12 mai 2016

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

Dans la cause entre :

AAAAAAA,

demanderesse au principal,
défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Emilie MELLINGER,
avocat à la Cour, en remplacement de Maître Laurent HARGARTEN,
avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

BBBBBBB,

défendeur au principal,
demandeur par reconvention, comparant par Maître Claire CLESSE, avocat
à la Cour, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, les
deux demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 22 septembre 2015 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 5 novembre 2015, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 10 décembre 2015 pour plaidoiries.

Après trois refixations sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 21 avril 2016, lors de laquelle Me Emilie MELLINGER et Me Claire CLESSE furent entendues 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** :

Par requête déposée le 22 septembre 2015 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAA fait convoquer BBBBBBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 2.700.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous

ceux qui les occupent de son chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce endéans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir.

AAAAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de BBBBBBBB à lui payer une indemnité de relocation de 2.700.- euros sur base de l'article 1760 du code civil avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, notamment celui de réclamer les loyers à échoir en cours d'instance.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAAAA expose qu'elle est propriétaire de la maison sise à, qu'elle l'a donnée en location à BBBBBBBB à partir du 1^{er} avril 2015, que le loyer a été fixé au montant de 2.100.- euros, que BBBBBBBB est le père des trois enfants communs, qu'il avait été convenu de compenser le loyer à concurrence de 4 x 300.- euros, soit 1.200.- euros par mois du chef de pension alimentaires rédues mensuellement par AAAAAAA pour les enfants communs, de sorte que le solde du loyer à régler s'élevait au montant de 900.- euros par mois.

AAAAAAA reproche à BBBBBBBB de ne pas avoir réglé le loyer relatif aux mois d'avril, mai et septembre 2015.

A l'audience des plaidoiries, AAAAAAA augmente sa demande pécuniaire au montant de 6.300.- euros, aucun paiement n'étant intervenu pour les mois d'octobre et novembre 2015, ainsi que pour les mois de mars et avril 2016.

A l'audience publique du 21 avril 2016, BBBBBBBB conclut au rejet d'un certain nombre de pièces - à savoir des courriers échangés entre avocats - pour constituer des pièces confidentielles.

BBBBBBB informe le tribunal que le divorce a été prononcé entre parties le 8 janvier 2015 par le tribunal d'Arrondissement de Luxembourg (jugement no 7/2015 - rôle no 160986) et que le jugement de divorce a été transcrit en date du 7 avril 2015.

Il ajoute que par jugement no 155/13 rendu le 24 mai 2013 par le Tribunal de Jeunesse de Luxembourg, les enfants communs mineurs, ainsi qu'un des enfants que AAAAAAA a eu avec quelqu'un d'autre, ont été placés auprès de lui pour une durée indéterminée pour la raison que AAAAAAA s'est complètement désintéressée de ses enfants.

BBBBBBB verse sous toutes réserves la preuve de paiement des montants qu'il a réglés, mais il conteste l'existence du bail écrit versé en cause et non signé par lui. BBBBBBBB soutient que les parties ont conclu un bail oral en vertu duquel il y aurait compensation entre le loyer à régler par lui et la contribution à l'entretien et à l'éducation des quatre enfants dont il a la garde due par AAAAAAA.

Par ailleurs, il paierait l'intégralité des frais relatifs à l'entretien de la maison, y compris les taxes communales, ainsi que les honoraires relatifs au traitement orthodontique du fils de AAAAAAA dont il n'est pas le père.

Pour établir sa version des faits, il verse une facture du 10 avril 2015 s'élevant au montant de 1.658,58.- euros réglé par virement du 10 avril 2015, une facture « taxes communales » du 16 octobre 2015 s'élevant à 343,16.- euros réglé le 26 octobre 2015, ainsi qu'un devis pour traitement orthodontique du 5 janvier 2016 s'élevant à 1.648,20.- euros, dont il a déjà réglé le montant de 792.- euros.

BBBBBBB formule une demande reconventionnelle en remboursement du montant de 1.658,58.- euros.

Il convient de lui en donner acte.

A titre subsidiaire et dans l'hypothèse où il y aurait résiliation du contrat de bail existant entre parties, il demande au tribunal de lui accorder un délai d'au moins six mois pour quitter les lieux loués en faisant valoir qu'il a quatre enfants à charge et ne dispose que d'un faible revenu s'élevant à 2.300.- euros.

AAAAAAA demande au tribunal de déclarer non fondée la demande reconventionnelle de BBBBBBB en faisant valoir qu'elle n'a jamais été informée d'un problème au niveau de la chaudière ni été mise en demeure afin d'y remédier. Par ailleurs, elle conteste le caractère nécessaire de cette intervention.

En ce qui concerne les pièces querellées, elle demande au tribunal de procéder par voie d'arbitrage.

AAAAAAA fait valoir qu'elle ne dispose d'aucun revenu, raison pour laquelle elle envisage de vendre la maison et n'est pas en mesure de payer une contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants dont BBBBBBB a la garde.

AAAAAAA renvoie au jugement de divorce et donne à considérer qu'aux termes de ce jugement elle a renoncé à l'obtention d'une indemnité d'occupation de la part de BBBBBBB seulement jusqu'au jour du prononcé du divorce, tandis que BBBBBBB a renoncé pour toujours à réclamer une contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants communs.

Eu égard au fait qu'un contrat de bail se serait formé entre parties et en raison de l'inobservation des obligations contractuelles découlant du contrat de bail conclu entre parties, il y aurait lieu de résilier le contrat de bail aux torts de BBBBBBB et de condamner ce dernier à quitter les lieux loués après résiliation judiciaire du bail.

Motifs de la décision :

En ce qui concerne la communication des pièces au tribunal dont une des parties prétend qu'il s'agit de pièces confidentielles, le tribunal rappelle qu'il appartient à la partie qui s'oppose au versement de pièces de solliciter un arbitrage auprès du Bâtonnier.

En effet, l'article 3.3.7 du Règlement intérieur de l'Ordre des Avocats du 9 janvier 2013 qui prévoit que « *Tous les conflits en matière de communication de pièces entre avocats sont à soumettre au Bâtonnier pour conciliation et arbitrage conformément aux dispositions à l'article 22 de la Loi.* ».

Eu égard au fait qu'il n'est pas établi que BBBBBBBB a saisi le Bâtonnier en vue de procéder à un arbitrage, le tribunal est libre de prendre en considération les courriers des avocats qui lui sont versés en cause.

D'ailleurs, aucun des courriers versés en cause ne porte la mention « courrier confidentiel ».

De plus, il y a lieu de constater que les deux parties versent parmi leurs pièces la proposition de bail selon laquelle le loyer à verser par BBBBBBBB s'élèverait au montant de 900.- euros après avoir déduit le montant de 1.200.- euros - correspondant à la contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants mineurs - du montant effectif auquel s'élève le loyer - à savoir 2.100.- euros -.

Il est constant en cause que par jugement no7/2015 rendu le 8 janvier 2015 par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg (rôle no 160986) le divorce a été prononcé entre BBBBBBBB et AAAAAAAA aux torts de AAAAAAAA. Ledit jugement a confié la garde des enfants communs mineurs à BBBBBBBB et il a donné acte à BBBBBBBB qu'il renonce à sa demande en obtention d'une contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants communs mineurs.

Le jugement en question a encore donné acte à BBBBBBBB qu'il renonce à réclamer les arriérés de contribution pécuniaire dus par AAAAAAAA au titre de sa contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants communs, de même qu'il a donné acte à AAAAAAAA qu'elle renonce à réclamer une indemnité d'occupation de sa maison sise à Differdange, jusqu'à la date à laquelle le divorce aura autorité de chose jugée.

Il ressort du récépissé délivré par l'Administration Communale que le jugement de divorce précité a été transcrit le 7 avril 2015 au registre de l'état civil.

Il ressort finalement des pièces versées en cause que par courrier du 3 février 2015 le mandataire de AAAAAAAA (Me HARGARTEN) informait le mandataire de BBBBBBBB (à l'époque BBBBBBBB était représenté par Me KNAFF) que AAAAAAAA envisageait de vendre la maison lui appartenant en propre et que jusqu'à la vente BBBBBBBB devrait payer le montant de 1.500.- euros à BBBBBBBB à titre de solde de loyer en précisant que le loyer s'élevait à 2.100.- euros duquel il y aurait lieu de déduire la pension alimentaire de 300.- euros pour les trois enfants communs, ainsi que 300.- euros pour le fils de AAAAAAAA.

Me KNAFF y a répondu en date du 20 mars 2015 que son mandant était d'accord à régler le montant de 900.- euros à titre de solde de loyer en faisant valoir qu'il y aurait lieu de prévoir 300.- euros par enfant à titre de contribution à l'entretien et à l'éducation des quatre enfants dont il a la garde [(2.100 - (4 x 300))] tout en demandant le numéro de compte de AAAAAAAA.

Par courrier du 10 avril 2015, Me HARGARTEN a averti Me KNAFF que son mandant n'avait pas encore réglé le loyer pour le mois d'avril 2015.

Il ressort dès lors des pièces versées en cause que les parties étaient en pourparlers en vue de la rédaction d'un contrat de bail et qu'une proposition de bail signée le 22 mai 2015 par AAAAAAAA fut soumise à BBBBBBBB.

Suivant cette proposition de bail, AAAAAAA donnerait en location àBBBBBBB sa maison sise à Differdange, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.100.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et la proposition de contrat prévoyait comme prise d'effet le 1^{er} avril 2015.

Suivant mention manuscrite apposée sur le contrat de bail il a été précisé que le loyer mensuel s'élèverait au montant de 900.- euros (2.100 loyer - 1.200 pension alimentaire pour les 4 enfants) en prenant en compte la lettre des avocats KNAFF et HARGARTEN du 25 mars 2015 dont copie serait jointe au contrat de bail ; lettre qui n'a pourtant pas été versée en cause.

Il ressort encore des pièces versées en cause queBBBBBBB a viré le montant de 900.- euros à Me HARGARTEN le 2 juin 2015, le 30 juin 2015 et le 31 juillet 2015 et Me HARGARTEN expose dans son décompte que le montant de 900.- euros a également été payé le 1^{er} décembre 2015, le 31 décembre 2015 et le 29 janvier 2016.

Le tribunal donne encore à considérer que dans l'hypothèse oùBBBBBBB conteste le loyer de 900.- euros, il lui aurait appartenu - pour aller au bout de son raisonnement -, de conclure à la restitution du montant de 5.400.- euros correspondant aux montant de 900.- euros versé à 6 reprises.

Au vu de l'ensemble des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, il y a lieu de conclure que les parties sont liées par un contrat de bail – qu'il s'agisse d'un bail écrit ou oral – en vertu duquelBBBBBBB a obtenu la jouissance de la maison appartenant à AAAAAAA moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros et ce à partir du mois d'avril 2015.

En ce qui concerne la demande en résiliation du contrat de bail liant les parties, il y a lieu de rappeler que 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 non-paiement de sept mois de loyer constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ce dernier.

Eu égard au fait queBBBBBBB a quatre enfants mineurs à charge et qu'il ne dispose que d'un faible revenu s'élevant à 2.300.- euros, il y a lieu de lui accorder un délai de six mois à partir de la notification du présent jugement pour quitter les lieux.

En ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de relocation de 2.700.- euros, le tribunal renvoie à l'article 1760 du code civil qui dispose qu'*«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.»*

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Nouvelles, tome IV, no 408).

En l'espèce, comme le locataire occupe toujours le bien donné à bail, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur.

Quant à la demande reconventionnelle deBBBBBBB tendant à voir condamnerAAAAAAA à lui payer le montant de 1.658,58.- euros, le tribunal donne à considérer qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier lui soumis queBBBBBBB ait informéAAAAAAA à un moment donné d'un problème au niveau de la chaudière. Il n'est pas non plus établi que les frais de réparation ont trait à des réparations incombant au bailleur, de sorte que la demande reconventionnelle deBBBBBBB est à déclarer non fondée.

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'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).

AAAAAAA ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle 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 la demande de AAAAAAA en la forme ;

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

donne acte à BBBBBBB de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.658,58.- euros ;

constate que les parties sont liées par un contrat de bail ;

dit **fondée** la demande de AAAAAAA pour le montant réclamé de 6.300.- euros ;

condamne BBBBBBB à payer à AAAAAAA la somme de 6.300.- euros (**six mille trois cents euros**), avec les intérêts légaux sur le montant de 2.700.- euros à partir du 22 septembre 2015 et sur le montant de 3.600.- euros à partir du 21 avril 2016, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de BBBBBBB ;

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

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

dit **irrecevable** la demande de AAAAAAA en allocation d'une indemnité de relocation de 2.700.- euros ;

dit **non fondée** la demande reconventionnelle de BBBBBBB en paiement du montant de 1.658,58.- euros à titre de frais ;

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 AAAAAAA en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne BBBBBBB 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, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES