

Audience publique du 26 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 :

la société **AAAAAAA**, ,

demanderesse au principal,
défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Guillaume RAUCHS,
avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

BBBBBBB, ,

défenderesse au principal,
demanderesse par reconvention, comparant par Maître Daniel NOËL, avocat
à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 17 mars 2016 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 14 avril 2016, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 12 mai 2016.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties 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 juin 2015, la société **AAAAAAA** a donné en location à **BBBBBBBBB** un appartement sis à Belvaux, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.350.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1^{er} juillet 2015.

Par requête déposée le 17 mars 2016 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société AAAAAAA fait convoquerBBBBBBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 1.550.- euros à titre de loyer et d'avances sur charges impayés pour le mois de mars 2016 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La société AAAAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation deBBBBBBBB à lui payer 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 d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance en ce qui concerne les loyers et avances sur charges à échoir.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande la société AAAAAAA expose que la locataire a annoncé fin novembre 2015 qu'elle allait quitter les lieux loués pour le 28 février 2016 malgré stipulation contractuelle que le contrat court jusqu'au 30 juin 2016, que depuis cette annonce elle n'a plus réglé le loyer et que par jugement rendu en date du 18 février 2016 la défenderesse a déjà été condamnée à payer le loyer et les avances sur charges pour les mois de décembre 2015, janvier 2016 et février 2016.

Dans sa requête, la société AAAAAAA reproche àBBBBBBBB de ne pas avoir réglé le loyer et les avances sur charges relatifs au mois de mars 2016.

A l'audience des plaidoiries, la société AAAAAAA augmente sa demande pécuniaire au montant de 4.650.- euros, le loyer et les avances sur charges n'ayant pas non plus été réglés pour les mois d'avril et mai 2016.

Elle rappelle que le contrat de bail a été conclu pour une durée minimale d'une année et qu'il incombe à la locataire de respecter les stipulations contractuelles.

A l'audience publique du 12 mai 2016,BBBBBBBB explique qu'elle avait des problèmes financiers, raison pour laquelle elle aurait préféré résilier le contrat de bail conclu entre parties au lieu de risquer un accroissement des arriérés.

Principalement,BBBBBBBB estime qu'il y a eu résiliation d'un commun accord en date du 16 février 2016, date à laquelle il a été procédé à la remise des clefs sans réserves pour s'opposer à la demande en paiement formulée par la société AAAAAAA. Par ailleurs, elle aurait restitué l'appartement dans un état refait à neuf. Elle attire encore l'attention du tribunal sur le fait que le certificat de remise des clefs rédigé par l'Immobilière CCCCCC en mars 2016 la qualifie d'« ancienne locataire » pour voir constater qu'il y a eu accord sur la résiliation.

Dans l'hypothèse où la requérante demanderait une requalification de sa demande en demande paiement d'une indemnité de relocation,BBBBBBBB demande au tribunal de déclarer cette demande irrecevable pour constituer une demande nouvelle.

BBBBBBBB se réserve le droit de verser l'état des lieux de sortie en cours du délibéré.

A titre subsidiaire, elle reproche à la société AAAAAAA de ne pas avoir recherché de nouveau locataire à partir du 27 novembre 2015 - date où elle lui aurait fait part de son intention de quitter les lieux pour le 28 février 2016 -, de sorte que la demande adverse devrait être déclarée non fondée pour la raison que la société AAAAAAA n'a pas essayé de minimiser ses frais en cherchant activement un repreneur.

En tout état de cause, BBBBBBBB conclut à la compensation du montant qu'elle devra le cas échéant payer avec la garantie locative de 4.050.- euros réglée en début du bail à la société AAAAAAA.

Il convient de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

La société AAAAAAA s'oppose formellement au versement de pièces supplémentaires en cours du délibéré.

Pour contrer le reproche suivant lequel elle n'aurait pas effectué des diligences pour chercher de son côté un nouveau locataire, la société AAAAAAA renvoie d'une part aux échanges de courriels versés dans sa farde de pièces et d'autre part sur le deuxième certificat de remise des clefs daté au 4 mars 2016 duquel il ressort que le propriétaire de l'appartement pris en location a remis son jeu de clefs à l'immobilière CCCCCC afin qu'il soit procédé à la relocation au plus vite.

En ce qui concerne le certificat de remise des clefs daté au 4 mars 2016 et rédigé par l'Immobilière CCCCCC, elle ajoute que les termes « ancienne locataire » y employés ne lui sont pas opposables, de même que l'acceptation des clefs sans réserves par l'Immobilière ne saurait lui être préjudiciable et l'empêcher de réclamer encore les loyers réduits par BBBBBBBB jusqu'à la fin contractuelle du bail.

Dans l'hypothèse où le tribunal allait procéder à la requalification de la demande en paiement de loyers en demande en paiement d'une indemnité de relocation, elle demande acte que le montant réclamé reste inchangé.

Il convient de lui en donner acte.

BBBBBBBBB réplique que depuis la remise des clefs elle n'aurait plus eu la jouissance des lieux, de sorte que plus aucun loyer ne serait redû au-delà du 4 mars 2016.

Motifs de la décision :

La requête de la société AAAAAAA est recevable pour avoir été déposée dans les formes et délai de la loi.

Il ressort des pièces versées en cause que par courrier recommandé du 27 novembre 2015, BBBBBBBB a entendu résilier unilatéralement le contrat de bail conclu entre parties avec effet au 29 février 2016 moyennant préavis de trois mois.

Dans la requête, la société AAAAAAA réclame le paiement des arriérés de loyer et avances sur charges impayées pour les mois de mars, avril et mai 2016 en se basant sur

les termes du contrat de bail prévoyant que le bail court jusqu'au mois de juin 2016 inclus.

La société AAAAAAA réclame par conséquent l'exécution des termes contractuels du contrat conclu entre parties et notamment le respect de la durée fixée au contrat.

Le locataire doit respecter l'échéance du bail si celui-ci est à durée déterminée. Si le locataire ne respecte pas l'échéance convenue, il sera condamné à payer au bailleur les loyers dus jusqu'à l'échéance du bail, sauf au locataire de prouver que les lieux ont été reloués avant l'échéance du bail (Lex THIELEN, Le contrat de bail, no413, éd. Promoculture-Larcier).

Pour échapper à la condamnation en paiement du loyer, BBBBBBBB invoque la résiliation d'un commun accord du bail, respectivement l'acceptation de la résiliation prématurée par la société AAAAAAA et elle entend rapporter la preuve de cet accord par l'acceptation unilatérale des clefs par la bailleuse.

La preuve de l'accord des parties sur la résiliation du bail peut être rapportée selon les règles de droit commun. Elle peut être déduite du consentement tacite des parties; celui-ci peut être inféré des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, 2^e éd. 2000, t.1. n° 377).

Or, l'acceptation des clefs, même sans réserves, ne saurait valoir acceptation de la résiliation en l'absence de tout autre élément du dossier confortant la renonciation du bailleur à poursuivre l'exécution du contrat de bail. Il a été décidé qu'en reprenant possession des lieux vidés par le preneur qui a déguerpi avant l'expiration du bail, le bailleur admet la résiliation. Dans ce cas, le bail est résilié d'un commun accord (Marianne HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 373, n° 182).

En l'espèce, il ressort des pièces versées en cause que le mandataire de la société AAAAAAA a, par courrier du 14 décembre 2015, répondu à la lettre de résiliation de BBBBBBBB en ces termes « (...) Cette durée est de 1 an et elle expire dès lors en date du 30.06.2016. Jusque-là aucune résiliation n'est possible conformément au contrat de bail du 26.06.2015. Votre résiliation du 27.11.2015 est dès lors opérative au 30.06.2016 au plus tôt. »

Dans son courriel du 5 janvier 2016 adressé à DDDDDDD, BBBBBBBB répond qu'elle a compris que la bailleuse est d'accord qu'elle quitte l'appartement loué plus tôt sous condition qu'elle cherche un nouveau locataire et elle termine qu'elle le teindrait au courant dès qu'elle a des nouvelles concernant un nouveau locataire.

Par courrier du 29 février 2016 le mandataire de la société AAAAAAA informe le mandataire de BBBBBBBB que sa mandante reste tenue du paiement du loyer jusque fin juin 2016.

Au vu des développements qui précèdent, la société AAAAAAA a dès le début informé BBBBBBBB de son intention de lui réclamer le loyer jusqu'au mois de juin 2016 inclus à défaut d'une relocation avant cette date.

Si le propriétaire de l'appartement a remis son jeu de clefs à l'Immobilière CCCCCC en date du 4 mars 2016 afin qu'elle fasse visiter les lieux « *autant de fois que nécessaire afin de louer le bien immobilier dans un délai le plus rapide que possible* » il y a lieu de considérer que la bailleuse a agi en faveur de BBBBBBBB afin de réduire ses frais dans l'hypothèse d'une relocation.

Par ailleurs, l'acceptation des clefs sans réserves par l'Immobilière CCCCCC ne saurait mettre en échec les courriers non équivoques rédigés par le mandataire de la société AAAAAAA et desquels ressort clairement la volonté de cette dernière de réclamer le loyer jusqu'au 30 juin 2016 à défaut de relocation avant l'échéance du bail.

En l'occurrence, il n'est pas établi que les lieux ont été reloués.

BBBBBBBBB reste en outre en défaut de rapporter la preuve qu'il y ait eu résiliation du bail d'un commun accord au mois de mars 2016 la libérant du paiement du loyer jusqu'à la fin contractuelle du bail.

Il est constant en cause que BBBBBBBBB a quitté les lieux loués début mars 2016 et il est de principe que seul le loyer - à l'exclusion des avances sur charges - est dû jusqu'à l'expiration contractuelle du bail dans l'hypothèse d'une résiliation unilatérale par le locataire avant son échéance.

La demande de la société AAAAAAA est, au vu des développements qui précèdent, des éléments du dossier et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant de 4.050.- euros à titre de loyer et d'avances sur charges pour les mois de mars, avril et mai 2016, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Or, BBBBBBBBB a demandé au tribunal de compenser le montant à payer le cas échéant avec le montant de 4.050.- euros remis en espèces à la société AAAAAAA en début de bail (cf. mention manuscrite apposée sur le contrat de bail versé en cause) et il convient de noter que la société AAAAAAA ne s'est pas opposée à cette demande lors des plaidoiries.

La demande reconventionnelle de BBBBBBBBB en remboursement de la garantie locative de 4.050.- euros est à déclarer fondée, de sorte qu'il y a également lieu d'y faire droit.

Conformément à la demande de BBBBBBBBB, il convient de faire droit à sa demande et d'ordonner la compensation judiciaire entre les dettes respectives.

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.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème 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).

Ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la société AAAAAAA est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

P a r c e s m o t i f s

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 la société AAAAAAA en la forme ;

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

donne acte à la société AAAAAAA que le montant réclamé reste inchangé dans l'hypothèse d'une requalification de sa demande ;

donne acte à BBBBBBBB de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 4.050.- euros et de sa demande à voir ordonner la compensation judiciaire des dettes réciproques ;

dit **fondée** la demande de la société AAAAAAA jusqu'à concurrence du montant de 4.050.- euros à titre de loyer pour les mois de mars, avril et mai 2016 ;

condamne BBBBBBBB à payer à la société AAAAAAA la somme de 4.050.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 1.350.- euros à partir du 17 mars 2016 et sur le montant de 2.700.- euros à partir du 12 mai 2016, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

dit **fondée** la demande reconventionnelle de BBBBBBBB en paiement du montant de 4.050.- euros ;

condamne la société AAAAAAA à payer à BBBBBBBB la somme de 4.050.- euros ;

dit qu'il y a lieu à compensation des dettes respectives ;

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 la société AAAAAAA en obtention d'une indemnité de procédure ;

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à la société AAAAAAA et pour moitié à BBBBBBBB.

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