

Audience publique du 27 novembre 2020

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, demeurant à,

demandeur au principal,

défendeur sur reconvention, comparant par Maître Perrine LAURICELLA,
avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et :

BBBBBBB, demeurant à,

défendeur au principal,

demandeur par reconvention, comparant par Maître Daniel SCHWARZ,
avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 mars 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 25 mars 2020.

En raison de la crise sanitaire, l'affaire fut refixée à l'audience publique du 24 septembre 2020 pour plaidoiries.

Après une remise l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 5 novembre 2020, 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** :

Par requête déposée le 4 mars 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAAA fait convoquerBBBBBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 4.050.- euros à titre de restitution de la garantie locative avec les intérêts légaux au 1^{er} novembre 2019 sinon au 2 décembre 2019, date de la mise en demeure.

AAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de BBBBBBBB à lui payer les frais d'avocat évalués à 2.050.- euros HTVA avec les intérêts légaux à la date du paiement sur base des articles 1382 suivants du code civil, ainsi qu'une indemnité de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande en cours d'instance.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAAA expose que suivant contrat de bail conclu en date du 7 juin 2019 BBBBBBBB lui a donné en location un appartement dans un immeuble sis à moyennant paiement d'un loyer mensuel à hauteur de 1.200.- euros et d'avances sur charges à hauteur de 175.- euros, que lors de la conclusion du bail il a versé au bailleur la somme de 4.050.- euros à titre de garantie locative, que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord le 31 octobre 2019 et que le bailleur reste en défaut de lui restituer la garantie locative malgré une mise en demeure lui adressée en date du 2 décembre 2019.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAAAA se réfère à la requête introductive d'instance tout en précisant que son mandant a quitté les lieux loués en date du 31 octobre 2019 en les délaissant en bon état, de sorte qu'il y a lieu de lui restituer la garantie locative réglée en début du bail.

Le mandataire de BBBBBBBB soulève l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance en faisant valoir que le bail fut conclu par « Monsieur et Madame BBBBBBBB », de sorte que la requête aurait dû être adressée à chacun des époux BBBBBBBB. Il ajoute que la solidarité ne se présume pas. Par ailleurs, il fait valoir que AAAAAA ne saurait réclamer que la moitié de la garantie locative à BBBBBBBB et ceci à plus forte raison qu'elle a été versée sur le compte de Madame BBBBBBBB.

Au fond, il demande à voir résilier le contrat de bail aux torts exclusifs de AAAAAA pour la raison que ce dernier a commis une faute caractérisée en violant les stipulations du contrat de bail prévoyant que la location de l'appartement d'une surface de moins de 45 mètres carrés est limitée à une seule personne. Il reproche en effet à AAAAAA d'avoir contrevenu aux termes du contrat de bail en accueillant son épouse et ses quatre enfants dans l'appartement et de lui avoir menti sur son intention réelle d'y faire habiter toute sa famille.

Le mandataire de BBBBBBBB ajoute que ce n'est que par hasard que son mandant en a eu connaissance et ce lorsque le Bureau de la Population lui a demandé s'il avait donné son accord à ce que six personnes habitent son appartement de 45 mètres carrés et s'y fassent inscrire.

Il fait encore valoir que l'appartement était neuf au moment de la prise d'effet du bail et qu'il ressort de l'état des lieux de sortie que la peinture était sale après une location de seulement quatre mois, ce qui dépasserait l'usure normale.

Par ailleurs, le locataire ne lui aurait pas indiqué la date à laquelle il allait quitter les lieux ; ce qui l'aurait mis dans l'impossibilité de chercher un nouveau locataire. Par ailleurs, AAAAAA n'aurait pas permis la visite des lieux loués en vue d'une nouvelle location. Il ajoute que l'appartement a seulement pu être reloué pour le 1^{er} décembre 2019.

Le mandataire deBBBBBBBB fait encore valoir que le loyer stipulé dans le nouveau contrat de bail serait inférieur de l'ordre de 75.- euros par mois pour faire état d'un manque à gagner.

Il formule une demande reconventionnelle à hauteur de 5.278,54.- euros.

Finalement, il conteste l'indemnité de procédure réclamée par AAAAAAAA en faisant valoir que ce dernier pouvait se présenter personnellement devant le tribunal et il réclame à son tour une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Il ne s'oppose pas à une compensation éventuelle avec la garantie locative de 4.050.- euros.

Il convient de lui en donner acte.

Le mandataire de AAAAAAAA réplique que l'obligation contractuelle est indivisible pour conclure qu'il lui était loisible de diriger la requête contre l'un ou l'autre des épouxBBBBBBBB.

Il conteste encore la version des faits de la partie adverse en faisant valoir que l'épouse et les quatre enfants de AAAAAAAA n'ont jamais vécu dans l'appartement.

Le mandataire de AAAAAAAA verse au tribunal un état des lieux de sortie dressé en date du 1^{er} novembre 2019 et donne à considérer que sur l'exemplaire versé en cause par le bailleur des observations ont été ajoutées unilatéralement par ce dernier et ce seulement après qu'une mise en demeure en vue de la restitution de la garantie locative fut adressée au bailleur.

Il considère qu'il y a lieu de se référer uniquement à l'état des lieux de sortie qu'il verse en cause et qui est dépourvue de ces mentions manuscrites ajoutées après coup.

Il expose que l'état des lieux de sortie qu'il verse au tribunal ne fait pas état d'une usure dépassant l'usure normale pour contester toute demande reconventionnelle en paiement des frais de remise en peinture.

Par ailleurs, il conteste tous les autres postes de la demande reconventionnelle en faisant valoir que son mandant a quitté les lieux loués au plus vite afin de permettre àBBBBBBBB de retrouver un nouveau locataire dans les meilleurs délais.

Il fait finalement valoir que son mandant n'a jamais eu l'intention de tromper son bailleur.

Motifs de la décision :

- quant à la recevabilité de la requête introductive d'instance :

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail signé le 7 juin 2019, « Monsieur et Madame BBBBBBBB » ont donné en location à AAAAAAAA un appartement non-meublé au 1^{er} étage de la résidence moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 175.- euros, payable d'avance au plus tard le 10^e jour de chaque mois et que 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 2019.

Il est admis qu'au cas où l'objet donné en location appartient à deux époux vivant sous le régime de la communauté légale, un contrat de bail portant sur un immeuble commun de logement est en principe valable s'il a été consenti par l'un des époux.

En l'espèce, le mandataire de BBBBBBBB ne fait pas état du fait que les époux BBBBBBBB sont mariés sous le régime de la séparation de biens et que l'appartement donné à bail constitue un propre de Madame BBBBBBBB, respectivement que l'appartement donné en location soit entré dans la communauté du chef de Madame BBBBBBBB seule.

En application de l'article 1421-1 du code civil relatif à l'administration de la communauté et des biens propres prévoyant que si un époux fait seul un acte d'administration ou de jouissance sur un bien entré en communauté du chef des deux époux, il est censé avoir reçu un mandat tacite de l'autre époux et eu égard au fait que le bail fut signé par chacun des époux BBBBBBBB, il y a lieu de retenir que la requête introduite contre un seul des époux, à savoir en l'occurrence BBBBBBBB, est recevable.

Par ailleurs, il ressort du contrat de bail que la garantie locative est à régler sur le compte no (...) portant l'intitulé « M. et Mme BBBBBBBB ».

La requête introduite par AAAAAAAA est encore recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

- quant au fond :

AAAAAAA requiert la restitution de la garantie locative réglée en début du bail et s'élevant au montant de 4.050.- euros, tandis que BBBBBBBB s'oppose à cette demande en formulant une demande reconventionnelle à hauteur de 5.278,54.- euros.

Il convient dès lors d'analyser un premier lieu le bien-fondé des demandes reconventionnelles.

La demande reconventionnelle à hauteur de 5.278,54.- euros ventilée comme suit :

- indemnité de relocation :	1.800,00.- euros,
- frais de remise en peinture :	2.182,05.- euros,
- avances sur charges impayées :	350,00.- euros,
- facture d'électricité :	46,49.- euros,
- manque à gagner :	900,00.- euros

Les dégâts locatifs :

En l'espèce, BBBBBBBB réclame les frais de remise en peinture s'élevant au montant de 2.182,05.- euros et il verse au tribunal un devis émis en date du 13 décembre 2019 par la société à responsabilité limitée CCCCCCCC S.à.r.l. relative à une remise en peinture, ainsi qu'un extrait de transaction du même jour suivant lequel le montant de 2.182,50.- euros fut réglé à la société CCCCCCCC S.à.r.l.

AAAAAAA conteste cette demande.

Il y a lieu de constater que le devis versé en cause ne précise pas où les travaux de remise en peinture devraient être exécutés.

Par ailleurs, il est du moins curieux que le devis est daté du 13 décembre 2019 alors que les lieux furent libérés par AAAAAAAA déjà le 1^{er} novembre 2019 et surtout que le montant figurant sur le devis ait été réglé le jour même de l'émission du devis.

Au vu de ces incongruités, il y a lieu de déclarer la demande reconventionnelle de BBBBBBBB en indemnisation des frais de remise en peinture non fondée.

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.»*

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).

En l'espèce, les parties sont en désaccord sur la question de savoir si le contrat de bail fut résilié aux torts de AAAAAAAA (version de BBBBBBBB) ou si le contrat de bail fut résilié d'un commun accord (version de AAAAAAAA).

Le contrat de bail versé en cause ne prévoit pas expressément que l'appartement ne pourra être occupé que par une seule personne. Par ailleurs, la dimension de l'appartement ne figure pas dans les pièces versées en cause.

L'article 15 du contrat de bail prévoit par contre que si plusieurs personnes sont désignées comme « locataire » et/ou « preneur », chacune d'elles est tenue solidairement de toutes les obligations découlant du présent contrat à l'égard du bailleur.

Il ressort des pièces versées en cause que par courrier du 9 septembre 2019 les époux BBBBBBBB ont informé AAAAAAAA qu'ils ont reçu un appel téléphonique du Bureau de la Population leur demandant l'autorisation d'inscrire sa famille à la commune de et qu'ils ont refusé cette demande, que le fait d'habiter à six personnes l'appartement pris en location constitue une faute grave et que c'est en plus illégal, qu'ils lui ont laissé un mois pour s'organiser et trouver un autre logement et qu'il est prié de libérer l'appartement au plus vite, et ce au plus tard le 30 septembre 2019.

Il est constant en cause que AAAAAAAAA a libéré les lieux loués le 1^{er} novembre 2019 et que les épouxBBBBBBBB ont signé un nouveau contrat de bail le 19 décembre 2019 avec effet au mois de janvier 2020 avec deux locataires.

Au vu des développements qui précèdent, l'attestation testimoniale versée en cause parBBBBBBBB est sans aucune pertinence et il convient de retenir que AAAAAAAAA n'a pas commis de faute en ayant contrevenu aux stipulations du contrat de bail.

Par ailleurs, s'il est constant en cause que AAAAAAAAA a fait une demande auprès de la commune afin d'y inscrire son épouse et ses quatre enfants, il n'est pas établi que AAAAAAAAA ait effectivement hébergé son épouse et ses quatre enfants dans l'appartement pris en location.

Par contre, dès qu'il fut informé du refus de la part des bailleurs d'inscrire sa famille, AAAAAAAAA a accepté de quitter les lieux loués ; ce qui bien entendu ne peut pas se faire du jour au lendemain.

Il ne ressort pas non plus du dossier soumis au tribunal que AAAAAAAAA ait refusé des visites de la part d'éventuels nouveaux locataires et l'attestation testimoniale de l'agent immobilier n'en fait pas non plus état.

Il n'y a dès lors pas lieu de prononcer la résiliation du bail aux torts de AAAAAAAAA, mais de constater la résiliation d'un commun accord entre parties.

Il s'ensuit que la demande en obtention d'une indemnité de relocation est à déclarer non fondée.

Les frais d'électricité :

BBBBBBBBB réclame la condamnation de AAAAAAAAA à lui payer le montant de 46,49.- euros à titre de frais d'électricité.

Or, il ressort de la facture Enovos qu'elle a trait à la période allant du mois de novembre 2019 jusqu'au mois de janvier 2020, soit à une période où AAAAAAAAA avait déjà quitté les lieux loués.

Il s'ensuit que la demande y relative est à rejeter.

Les avances sur charges à hauteur de 350.- euros :

A défaut pourBBBBBBBBB de préciser à quels mois les avances sur charges réclamées se rapportent, il n'y a pas lieu d'y faire droit.

De plus, il ressort des pièces versées en cause que AAAAAAAAA a réglé les avances sur charges à hauteur de 175.- euros pour la période allant du mois de juillet 2019 jusqu'au mois d'octobre 2019 inclus.

Le manque à gagner :

BBBBBBBBB fait valoir que le nouveau contrat a seulement pu être conclu pour un loyer de 1.125.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 175.- euros au lieu d'un loyer de 1.200.- euros prévu au contrat de bail conclu avec AAAAAAAA.

BBBBBBBBB réclame la différence entre les deux loyers sur une période d'une année, soit le montant de $(12 \times 75 =) 900.-$ euros à titre de manque à gagner.

Or, conformément aux conclusions de AAAAAAAA, aucune faute n'a été retenue dans son chef et tout lien de cause à effet fait défaut entre la prétendue faute et le fait d'avoir conclu le nouveau bail à un loyer moins élevé.

Il s'ensuit que la demande y relative est à déclarer non fondée.

Au vu des développements qui précèdent, la demande principale en restitution de la garantie locative est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 4.050.- euros.

Les intérêts légaux ne sont dus qu'à partir du moment où la demande en paiement est formulée et non pas à partir du décaissement de la garantie locative par le locataire.

Les intérêts légaux courent dès lors sur le montant de 4.050.- euros à partir de la mise en demeure adressée par le mandataire de AAAAAAAA à BBBBBBBB en date du 2 décembre 2019.

La demande principale de AAAAAAAA en paiement du montant de 2.050.- euros à titre de frais d'avocat :

S'il est un fait qu'en matière de bail à loyer le recours à un avocat n'est pas nécessaire, il est évident que chaque personne a le choix de recourir aux services d'un avocat afin de faire valoir ses droits.

Par arrêt du 9 février 2012 (n° 5/12), la Cour de cassation a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner BBBBBBBB à lui rembourser les frais d'avocats, AAAAAAAA verse une note de frais et honoraires du 10 février 2010 de laquelle il ressort qu'il a dû régler le montant de 2.398,50.- euros à titre de frais et honoraires à son mandataire.

Il s'ensuit que la demande de AAAAAAAA est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 2.050.- euros.

Au vu des développements qui précèdent, il convient d'assortir le montant de 2.050.- euros des intérêts légaux seulement à partir de la demande en justice.

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.

Le requérant 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, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner BBBBBBBB aux frais et dépens de l'instance

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 les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

donne acte à BBBBBBBB de sa demande reconventionnelle à hauteur de 5.278,54.- euros ;

donne acte à BBBBBBBB qu'il sollicite une indemnité de procédure de 1.000.- euros ;

dit **non fondées** les différents postes de la demande reconventionnelle de BBBBBBBB ;

partant,

dit **fondée** la demande de AAAAAAAA en restitution de la garantie locative à hauteur du montant de 4.050.- euros ;

condamne BBBBBBBB à payer à AAAAAAAA la somme de 4.050.- euros (**quatre mille cinquante euros**), avec les intérêts légaux à partir du 2 décembre 2019, dates de la mise en demeure, jusqu'à solde ;

dit **fondée** la demande de AAAAAAAAAA en paiement des frais d'avocat à hauteur de 2.050.- euros ;

condamne BBBBBBBBB à payer à AAAAAAAAA le montant de 2.050.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du code civil avec les intérêts légaux à partir du 4 mars 2020, jusqu'à solde ;

dit **non fondée** les demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure ;

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

condamne BBBBBBBBB 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, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES