

Audience publique du 1^{er} juillet 2021

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 à responsabilité limitée **AAAAAAAAA S.à.r.l.**,

demanderesse au principal,

défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Züleyha KAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

1) BBBBBBBB,

défendeur, comparant initialement par Maître Nour Elyakine HELLAL, faisant défaut par la suite,

2) CCCCCCCC,

défenderesse au principal,

demanderesse par reconvention, comparant par Maître Sébastien KIEFFER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 9 janvier 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 6 février 2020, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 12 mars 2020 pour plaidoiries.

Après dix remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 10 juin 2021, lors de laquelle Maître Züleyha KAN et Maître Sébastien KIEFFER furent entendus en leurs moyens et conclusions.

BBBBBBBBB ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

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 9 janvier 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée AAAAAAAA S.à.r.l. fait convoquerBBBBBBBB et CCCCCCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 2.670.- euros à titre d'arriérés de loyer et de charges impayées avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce endéans les huit jours de la décision à intervenir.

La AAAAAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation solidaire deBBBBBBBB et de CCCCCCCC à lui payer une indemnité de 1.500.- 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 ce qui concerne les loyers et/ou charges à échoir en cours d'instance.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAAAAA expose qu'elle est propriétaire d'un appartement que suivant contrat de bail conclu le 22 décembre 2017 – entré en vigueur le 1^{er} février 2018 – elle l'a donné en location àBBBBBBBB et à CCCCCCCC, que les locataires ont payé les loyers et charges de manière très irrégulière et qu'ils lui redoivent encore le montant de 2.670.- euros ventilé comme suit :

- 350.- euros pour février 2019,
- 70.- euros pour mai 2019,
- 350.- euros pour octobre 2019,
- 800.- euros pour novembre 2019,
- 300.- euros pour décembre 2019 et
- 800.- euros pour février 2020.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAAAAAA informe le tribunal que l'appartement fut vendu en date du 14 février 2020, de sorte que sa mandante renonce à la demande en résiliation judiciaire du bail conclu entre parties aux torts des parties défenderesses, ainsi qu'à leur déguerpissement.

Il convient de lui en donner acte.

A l'audience publique du 10 juin 2021, le mandataire de CCCCCCCC demande au tribunal de constater la fin du bail au 9 février 2020 eu égard au fait que sa mandante a quitté les lieux à cette date et que le bail y a dès lors pris fin.

Il ajoute queBBBBBBBB a quitté les lieux déjà auparavant suite au divorce prononcé entre parties et eu égard au fait que ce dernier fut contraint de quitter le domicile conjugal.

En ce qui concerne les arriérés réclamés, il verse au tribunal des pièces établissant d'une part que sa mandante a encore réglé les montants suivants qui ne sont pas repris dans le décompte de la requérante, à savoir :

- le montant de 450.- euros en date du 14 décembre 2019 pour novembre 2019,

- le montant de 1.653.- euros en date du 14 janvier 2020 et
- le montant de 850.- euros en date du 6 février 2020 (soit 50.- euros de trop pour le mois de février 2020).

Il fait valoir que dès lors seul le montant de $(2.670 - 450 - 1653 - 50 =) 517.-$ euros pourrait encore être réclamé par AAAAAAAA tout en soulevant l'exception d'inexécution afin d'échapper audit paiement en faisant valoir que sa mandante n'a pas pu jouir paisiblement des lieux loués.

Il précise à cet égard que le chauffage ne marchait pas pendant les mois de septembre à novembre 2019, que la porte d'entrée, y compris la serrure, de l'appartement furent endommagées en octobre 2019 et que la porte d'entrée principale ne fermait plus à un moment donné, de sorte que des individus y entraient et causaient des dégâts aux parties communes.

Le mandataire de CCCCCCCC fait encore état d'un autre trouble de jouissance consistant dans le fait qu'une tierce personne était toujours déclarée dans l'appartement pris en location, de sorte que sa mandante n'a pas pu toucher les allocations complémentaires de la part du Fonds National de Solidarité à hauteur de $(3 \times 1.401,18 =) 4.203,54.-$ euros. Il formule une demande reconventionnelle en paiement du montant de 4.203,54.- euros à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette perte.

A titre subsidiaire, il demande au tribunal d'enjoindre au Fonds National de Solidarité de quantifier la somme dont sa mandante aurait pu bénéficier si la tierce personne n'avait pas été inscrite à son adresse. Il précise que le revenu de cette personne fut pris en compte pour la détermination du revenu du ménage et par la suite pour le calcul des allocations à percevoir.

Finalement, il réclame à titre reconventionnel la restitution de la garantie locative de 2.400.- euros réglée en début du bail, ainsi que le montant de 285.- euros déboursé par sa mandante pour le changement de la serrure endommagée suite à l'inertie de la bailleuse.

Il réclame également une indemnité de procédure de 750.- euros tout en contestant l'indemnité de procédure réclamée par AAAAAAAA, il conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir et le cas échéant à la compensation des dettes réciproques.

Il convient de lui en donner acte.

Le mandataire de AAAAAAAA conclut au rejet des messages versés en cause par CCCCCCCC pour être rédigés en langue anglaise qui ne constitue pas une des trois langues officielles admises au Luxembourg.

Il conteste la version des faits présentée par CCCCCCCC et il conteste l'exception d'inexécution soulevée par cette dernière en faisant valoir que cette dernière ne rapport pas la preuve qu'il était impossible de vivre dans les lieux loués.

Il donne encore à considérer que la porte de l'appartement de CCCCCCCC a également pu être endommagée par ses invités à elle et il ajoute que sa mandante ne sait pas qui serait la 3^e personne inscrite dans les registres de la Commune à l'adresse de l'appartement pris en location pour contester tant la demande reconventionnelle en paiement des allocations complémentaires que le Fonds National de Solidarité n'aurait

pas réglées que celle en paiement du montant de 285.- euros exposé pour le remplacement de la serrure défectueuse.

En ce qui concerne le montant encore redû par CCCCCCCC à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées, il déclare en informer le tribunal en cours du délibéré.

Quant à la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative, il déclare se rapporter à prudence de justice.

Au vu de la demande de rejet des messages adressés à AAAAAAAA en langue anglaise, le mandataire de CCCCCCCC s'est réservé le droit de verser une traduction libre en cours d'instance et il renvoie aux messages échangés entre parties pour voir retenir que la bailleresse s'est engagée à prendre en charge les frais de réparation de la serrure.

BBBBBBBB n'a plus comparu à l'audience publique du 10 juin 2021. Eu égard au fait que la convocation adressée à BBBBBBBB lui a été remise à sa personne et qu'il a également comparu initialement par mandataire, même s'il ne s'est plus présenté ni fait représenter à l'audience du 10 juin 2021 pour faire valoir ses moyens de défense, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre en application des dispositions des articles 79 alinéa 2 et 80 du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision :

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

Il convient de relever que le mandataire de AAAAAAAA a versé un contrat de bail conclu entre sa mandante et DDDDDDDD qui ne fait pas partie de la présente affaire.

Il ressort des pièces versées en cause par le mandataire de CCCCCCCC que suivant contrat de bail signé le 27 décembre 2017, AAAAAAAA a donné en location à BBBBBBBB et à CCCCCCCC un appartement moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros – les charges locatives étant fixées à 50.- euros par mois (y inclus l'eau et le chauffage collectif) – et que le contrat de bail, conclu pour une durée de trois ans et renouvelable par tacite reconduction pour une durée d'une année, a pris effet le 1^{er} février 2018.

- quant à la demande principale en paiement du montant de 2.670.- euros et à l'exception d'inexécution :

Au vu des extraits de compte versés en cause, il y a lieu de retenir que seul le montant de 517.- euros pourrait être réclamé par AAAAAAAA.

CCCCCCC soulève l'exception d'inexécution dans le chef de AAAAAAAA en faisant valoir qu'elle n'a pas pu jouir paisiblement des lieux loués en raison du chauffage qui ne fonctionnait pas de septembre à décembre 2019 et en raison de la porte d'entrée – y compris la serrure – qui furent endommagées et non réparées/remplacées par la bailleresse.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p. 430 et s.).

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'*excipiens* ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989, n° 180).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (op. cit. n° 244).

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

L'exception d'inexécution ne peut jouer si l'autre partie a exécuté les obligations qui lui incombaient. La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'*excipiens* et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'*excipiens*, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'*excipiens*; les juges peuvent exercer a posteriori un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution. (cf. Jurisclasseur Code Civil, art. 1184, Fasc. 10 : Contrats et Obligations, Obligations conventionnelles, Exception d'inexécution ou "*exceptio non adimpleti contractus*", Domaine et conditions d'application de l'exception d'inexécution, Conditions d'existence de l'exception d'inexécution).

Il incombe dès lors à CCCCCCCC de rapporter la preuve de l'inexécution par AAAAAAAA de ses obligations contractuelles, en l'occurrence de ne pas avoir remédié au dysfonctionnement du chauffage et au remplacement de la serrure.

CCCCCCCC verse une multitude de messages datés de septembre 2019 à janvier 2020 écrits en langue anglaise pour se plaindre auprès de la bailleuse du défaut de chauffage, ainsi que de la serrure et de la porte endommagées.

Suite à la demande de rejet de ces pièces formulée par AAAAAAAA, le mandataire de CCCCCCCC a versé en cours du délibéré une traduction libre des messages rédigés en langue anglaise, de sorte qu'il y a lieu de les prendre en considération.

D'ailleurs, il convient de constater que CCCCCCCC verse une pièce no 16 qui constitue une lettre écrite rédigée en langue allemande du 14 décembre 2019 adressée par CCCCCCCC à AAAAAAAA qui reprend l'ensemble des reproches formulés par elle.

Il ressort des pièces versées en cause qu'à de nombreuses reprises CCCCCCCC s'est plainte de septembre 2019 à janvier 2020 auprès de AAAAAAAA du chauffage qui ne marchait pas, ainsi que de la porte et de la serrure qui furent endommagées.

Il ressort encore des pièces versées en cause et notamment de la facture du 1^{er} septembre 2019 émise par la société EEEEEEEE que CCCCCCCC a chargé un serrurier afin de changer la serrure pour le montant de 285.- euros en raison de l'inertie de la bailleuse.

Le tribunal considère dès lors que CCCCCCCC n'a pas pu jouir paisiblement des lieux loués, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'elle se prévaut de l'exception d'inexécution à juste titre.

C'est partant à bon droit qu'elle a retenu le montant de 517.- euros, de sorte que la demande de AAAAAAAA en paiement d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées est à déclarer non fondée.

- quant à la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative de 2.400.- euros :

En l'espèce, il n'est pas contesté par AAAAAAAA que CCCCCCCC et BBBBBBBB ont réglé une garantie locative de 2.400.- euros en début du bail.

Il ressort d'ailleurs du courrier adressé le 20 avril 2018 par CCCCCCCC et BBBBBBBB à AAAAAAAA qu'ils ont réglé trois mois de loyer à titre de garantie locative à la bailleuse.

Etant donné que BBBBBBBB a quitté les lieux avant que CCCCCCCC ne quitte les lieux loués en date du 9 février 2020 afin d'être hébergée au Foyer Sud « Fraen an Nout » et que AAAAAAAA n'a pas fait état de dégâts locatifs, il convient de faire droit à la demande reconventionnelle de CCCCCCCC et de condamner AAAAAAAA en restitution de la garantie locative.

Eu égard au fait que CCCCCCCC et BBBBBBBB étaient à la date des plaidoiries divorcées et qu'il ressort des développements qui précèdent qu'ils ont réglé le montant de 2.400.- euros ensemble à titre de garantie locative, la demande de CCCCCCCC est à déclarer fondée seulement à concurrence de 1.200.- euros.

- quant à la demande reconventionnelle de CCCCCCCC en paiement des frais du serrurier :

Cette demande est contestée par AAAAAAAA.

Etant donné qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que AAAAAAAA se soit engagée à prendre à charge ces frais et qu'il n'est pas non plus établi comment la serrure et la porte furent endommagées et par qui, la demande reconventionnelle en paiement du montant de 285.- euros est à rejeter.

- quant à la demande reconventionnelle de CCCCCCCC en paiement des allocations complémentaires que le Fonds national de Solidarité n'a pas réglées suite à l'inscription d'une tierce personne dans l'appartement pris en location :

Par courrier du 20 avril 2018 CCCCCCCC et BBBBBBBB ont demandé à AAAAAAAA de faire les démarches nécessaires afin de désinscrire la tierce personne inscrite au registre des personnes de la Commune à leur adresse depuis le 1^{er} février 2018 afin de pouvoir bénéficier de l'allocation complémentaire pour les mois de février, mars et avril 2018.

Il ressort de la pièce 21 versée en cause par CCCCCCCC que pour le calcul de l'allocation complémentaire pour le mois de mai 2018 fut pris en compte le salaire touché par la tierce personne à hauteur de 1.998,59.- euros, de sorte que le montant perçu par « le ménage » était trop élevé pour pouvoir bénéficier de l'allocation complémentaire.

Il convient de retenir que malgré demande afférente, AAAAAAAA n'avait pas procédé à la désinscription de la tierce personne en mai 2018.

Il ressort encore des pièces versées en cause que l'allocation complémentaire à laquelle CCCCCCCC et BBBBBBBB auraient eu droit s'élevait au montant de 1.401,18.- euros pour le mois de mai 2018. Il convient de constater qu'aucune pièce n'a été versée pour les deux autres mois pour lesquels une indemnisation est également réclamée.

Etant donné que CCCCCCCC et BBBBBBBB étaient mariés sous le régime de la communauté légale de droit luxembourgeois tel qu'il ressort du jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales auprès du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg ayant prononcé le divorce entre eux, il convient de faire droit à la demande de CCCCCCCC seulement jusqu'à concurrence du montant de $(1.401,18 : 2 =) 700,59.-$ euros à titre d'indemnisation de la perte de la moitié de l'allocation complémentaire pour le mois de mai 2018.

- quant à 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.

CCCCCCCC 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.

La demande en exécution provisoire du présent jugement est sans objet pour autant qu'elle a été formulée par AAAAAAAA au vu de l'issue du litige.

- quant à 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 des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner AAAAAAAA aux frais et dépens de l'instance.

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 les demandes principale et reconventionnelles en la forme ;

donne acte à la société à responsabilité limitée AAAAAAAA S.à.r.l. qu'elle renonce à la demande en résiliation du bail et au déguerpissement de CCCCCCCC et de BBBBBBBB;

donne acte à CCCCCCCC qu'elle formule une demande reconventionnelle en paiement du montant de 2.400.- euros à titre de restitution de la garantie locative, du montant de 285.- euros à titre d'indemnisation des frais de serrurier et du montant de 4.203,54.- euros à titre d'allocations complémentaires non perçues ;

donne acte à CCCCCCCC qu'elle sollicite une indemnité de procédure de 750.- euros, ainsi que l'exécution provisoire du présent jugement ;

dit **non fondée** la demande de la société à responsabilité limitée AAAAAAAA S.à.r.l. ;

dit **fondée** la demande de CCCCCCCC jusqu'à concurrence du montant de 1.200.- euros à titre de restitution de la garantie locative ;

dit **fondée** la demande de CCCCCCCC jusqu'à concurrence du montant de 700,59.- euros à titre d'allocation complémentaire non perçue ;

la dit **non fondée** pour le surplus ;

condamne la société à responsabilité limitée AAAAAAAAA S.à.r.l. à payer à CCCCCCCC la somme de 1.900,59.- euros (**mille neuf cents euros et cinquante-neuf cents**) ;

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 fondées** les demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne AAAAAAAAA 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