

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

E-Bail-124/23

Rép. fisc. n° 1096/23

Audience publique du 1^{er} juin 2023

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 :

PERSONNE1.), demeurant à IL-ADRESSE1.),

demandeur au principal,

défendeur sur reconvention, comparant en personne, assisté d'PERSONNE2.),

et :

1) **PERSONNE3.)**, et son épouse

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeurs au principal,

demandeurs par reconvention, représentés par PERSONNE3.), assisté de PERSONNE5.).

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 27 février 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 4 mai 2023, lors de laquelle elle fut utilement retenue et PERSONNE1.) et PERSONNE3.) 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 27 février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à lui restituer le montant de 1.402,49.- euros à titre de garantie locative et à lui payer le montant

de 1.000.- euros à titre d'indemnisation pour « *couvrir mon temps perdu et l'aggravation causée par cette réclamation* ».

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose qu'il a pris en location un appartement d'une chambre sis à ADRESSE3.) pour la période allant du 1^{er} juin 2022 jusqu'au 31 octobre 2022 moyennant paiement d'un loyer de 1.350.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 250.- euro.

Il fait valoir que la fin de la location fut négociée et approuvée par les parties, qu'il a été convenu que les lieux seraient vidés le 31 octobre 2022 à 14.00 heures précises et que le bailleur a promis de lui restituer la totalité de la garantie locative, soit le montant de 4.050.- euros, dans l'hypothèse où rien n'était cassé ou manquant.

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE3.) d'avoir retenu le montant de 1.402,49.- euros de la garantie locative contrairement à leur accord et ce pour le loyer de novembre 2022 et pour les frais de nettoyage.

Il fait encore valoir qu'il avait pris toutes ses dispositions pour quitter le Luxembourg pour le 1^{er} novembre 2022 au plus tard et que s'il avait su qu'il devait payer pour le mois de novembre 2022 il serait resté dans les lieux loués ; ce qui lui aurait permis d'économiser de l'argent et du stress puisqu'il a dû ranger ses affaires ailleurs au Luxembourg et a dû faire ses valises à la hâte au lieu de les laisser dans l'appartement.

PERSONNE1.) précise encore qu'il avait trouvé un repreneur le 6 octobre 2022 pour un loyer supérieur de l'ordre de 200.- euros, mais que le propriétaire l'a refusé ; lui causant ainsi beaucoup de stress avec des visites.

Il ajoute encore que l'appartement fut reloué pour un loyer de 1.800.- euros.

Finalement, il fait valoir qu'il a quitté l'appartement dans un état beaucoup plus propre que celui dans lequel il se trouvait lorsqu'il y a emménagé pour s'opposer à toute demande en paiement des frais de nettoyage de la part du propriétaire.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.), assisté d'PERSONNE2.), se réfère à la requête introductive d'instance et il maintient sa demande en paiement du montant de 1.402,49.- euros à titre de restitution de la garantie locative, ainsi que sa demande en paiement du montant de 1.000.- euros à titre d'indemnisation de son préjudice tant moral que matériel.

A l'audience publique du 4 mai 2023, PERSONNE3.), représentant son épouse PERSONNE4.), et assisté de PERSONNE5.) demande au tribunal la mise hors cause de son épouse pour la raison qu'elle n'est pas propriétaire de l'appartement et qu'elle n'a pas non plus signé le contrat de bail.

PERSONNE3.) conteste la version des faits telle que présentée par PERSONNE1.) et il demande au tribunal de rejeter les demandes en paiement adverses pour être non fondées.

Il fait valoir que l'appartement était parfaitement propre lors de la prise en location et il ajoute que lors du départ de PERSONNE1.) le lave-vaisselle sentait mauvais de sorte qu'il fallait le nettoyer en profondeur.

Il fait encore valoir que le contrat de bail avait été conclu pour une durée de deux années allant du 1^{er} juin 2022 jusqu'au 31 mai 2023, que PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail de manière prématurée au 31 octobre 2022 et sans avoir respecté la forme requise, que par courriel du 30 septembre 2022 il a accepté de reprendre les clefs tout en lui ayant rappelé les termes du contrat de bail, notamment qu'il fallait respecter un préavis de trois mois.

Il renvoie à son courriel du 30 septembre 2022 suivant lequel il a accepté la résiliation prématurée dans l'hypothèse où un repreneur allait être trouvé – ce qui serait corroboré par le fait que PERSONNE1.) a lui-même cherché un nouveau locataire – et il fait grief à PERSONNE1.) de ne pas avoir été flexible en ce qui concerne les visites de l'appartement.

PERSONNE3.) formule une demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.680,40.- euros correspondant aux frais de nettoyage et au préavis jusqu'au 9 janvier 2023 – date de la relocation – tout en faisant valoir qu'il a retenu sur la caution de PERSONNE1.) la somme de 52,49.- euros à titre de frais de nettoyage, ainsi qu'un mois de préavis correspondant au mois de novembre 2022.

Il précise que PERSONNE1.) lui a demandé en date du 31 octobre 2022 de pouvoir rester dans les lieux jusqu'à 14.00 heures le 1^{er} novembre 2022 pour pouvoir procéder au nettoyage de l'appartement alors que 12.00 heures avait initialement été convenu entre parties.

Il sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Il convient de lui en donner acte.

Motifs de la décision :

La requête introduite par PERSONNE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail signé le 29 mai 2022, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) l'appartement no 16 au 1^{er} étage d'un immeuble sis à ADRESSE4.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.350.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 250.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Au vu du contrat de bail conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.), il y a lieu de mettre PERSONNE4.) hors cause conformément à la demande en ce sens formulée par son époux PERSONNE3.).

Le contrat de bail prévoit encore qu'il peut être résilié par lettre recommandée en respectant un préavis de trois mois.

En l'espèce, PERSONNE1.) a entendu résilier le contrat de bail conclu entre parties par courriel du 16 septembre 2022 avec effet au 30 octobre 2022, de sorte qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas résilié le contrat de bail dans la forme prévue par le contrat de bail.

Il ressort cependant des courriels échangés entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.) que le bailleur a accepté la résiliation prématurée sous condition que PERSONNE1.) règle le loyer pour les mois d'octobre 2022 et de novembre 2022 plus charges à titre de préavis (cf. courriel adressé en date du 30 septembre 2022 par PERSONNE3.) à PERSONNE1.).

Ceci est corroboré par les termes du courriel du 10 décembre 2022 envoyé par PERSONNE3.) à PERSONNE1.) et suivant lequel il l'a informé qu'il a demandé à la banque de retenir sur la garantie bancaire le montant de 1.350.- euros correspondant à un mois de loyer tout en l'informant qu'il aurait pu lui réclamer le loyer jusqu'à l'expiration du contrat de bail en date du 31 mai 2023, ainsi que le montant de 52,49.- euros à titre de frais de nettoyage de l'appartement.

Contrairement aux affirmations de PERSONNE3.) il ne ressort pas des pièces versées en cause qu'il a averti PERSONNE1.) qu'un nouveau locataire devait être trouvé endéans le mois de novembre 2022 faute de quoi il devait lui payer les trois mois de préavis.

Même s'il ressort des courriels échangés entre parties que PERSONNE1.) ne s'est pas montré flexible pour permettre des visites de l'appartement, il est constant en cause que l'appartement a pu être reloué à partir du 9 janvier 2023.

Le tribunal déduit des développements qui précèdent que PERSONNE3.) a renoncé à réclamer à PERSONNE1.) un préavis dépassant un mois de loyer, de sorte que sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.680,40.- euros pour le mois de décembre 2022 et la période allant du 1^{er} au 8 janvier 2023 est à rejeter.

En ce qui concerne la demande principale de PERSONNE1.) en restitution du montant de 1.402,49.- euros, le tribunal renvoie aux développements qui précèdent et notamment au fait que PERSONNE3.) avait clairement informé PERSONNE1.) dans son courriel du 30 septembre 2022 qu'il devait payer un mois de loyer avec charges en plus du mois d'octobre 2022.

Eu égard au fait que PERSONNE1.) n'a pas résilié le contrat de bail dans les formes convenues et qu'il n'a pas non plus respecté le préavis fixé contractuellement entre parties, il y a lieu de retenir que PERSONNE3.) était parfaitement en droit de faire déduire la somme de 1.350.- euros de la garantie bancaire.

En ce qui concerne les frais de nettoyage, le tribunal donne à considérer qu'il ne ressort pas des pièces versées en cause que PERSONNE1.) avait délaissé les lieux loués dans un état non nettoyé.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 52,49.- euros déduit indûment de la garantie bancaire.

A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir précisé en quoi consistait le préjudice moral et matériel dont il se prévaut – aucune pièce y relative n'ayant d'ailleurs été versée en cause – et à défaut d'avoir établi une faute dans le chef de PERSONNE3.), sa demande en indemnisation de son préjudice tant moral que matériel à hauteur de 1.000.- euros est à déclarer non fondée.

PERSONNE3.) sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros.
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).

PERSONNE3.) ne justifiant pas sa demande en paiement d'une indemnité de procédure, sa demande y relative est à rejeter.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à PERSONNE3.) et pour moitié à PERSONNE1.).

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 principales et reconventionnelles en la forme ;

met PERSONNE4.) hors cause ;

donne acte à PERSONNE3.) qu'il sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 1.680,40.- euros à titre de préavis jusqu'au 9 janvier 2023 ;

donne acte à PERSONNE3.) qu'il sollicite une indemnité de procédure de 1.000.- euros ;

dit que PERSONNE3.) était en droit de faire déduire le montant de 1.350.- euros de la garantie bancaire ;

dit **fondée** la demande principale de PERSONNE1.) jusqu'à concurrence de 52,49.- euros ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 52,49.- euros (**cinquante-deux euros et quarante-neuf cents**),

dit **non fondée** la demande principale de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral et matériel ;

dit **non fondée** la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en paiement du montant de 1.680,40.- euros ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ER PELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ER PELDING

Philippe GEORGES