

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1326/2023
E-BAIL-139/23

Audience publique du 28 juin 2023

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

Dans la cause entre :

PERSONNE1.) et **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

- **parties demandresses** - comparant par Maître Sarah MOINEAUX, en remplacement de Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Edoardo TIBERI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 mars 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 24 mars 2023, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 24 mai 2023 pour plaidoiries.

Après une nouvelle remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 26 mai 2023, 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 10 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à leur payer le montant de 1.220 € à titre de garantie locative, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts de la locataire, et ce dans le délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se réservent le droit de demander une indemnité de relocation, sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de 1.200 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ils se réservent tous droits, dus moyens et actions.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer que, suivant acte de vente notarié du 21 février 2022, ils ont acquis un appartement sis à ADRESSE2.). Par contrat de bail signé en date du 18 mars 2018, cet appartement avait été donné en location par les anciens propriétaires à PERSONNE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 610 € et des avances sur charges de 270 €

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer qu'il était prévu à l'article 3 dudit contrat de bail que « les propriétaires demandent une garantie bancaire de deux mois de loyer. » Or, aucune garantie locative n'a été constituée à ce jour. Malgré mise en demeure par lettre recommandée du 8 février 2023, la locataire n'a toujours pas constitué de garantie locative de (2 x 610 =) 1.220 € PERSONNE1.) et PERSONNE2.) maintiennent leurs demandes en résiliation du contrat de bail existant entre parties et en déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries du 26 mai 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent le rejet des pièces leur communiquées par la partie adverse en date du jeudi 25 mai 2023. Ils expliquent que la majorité des pièces ne sont pas des pièces inconnues, mais que la communication des pièces doit se faire au moins 3 jours avant l'audience des plaidoiries. L'affaire avait été fixée pour plaidoiries en date du mercredi 24 mai 2023, veille de la communication des pièces, mais en raison d'un contretemps du mandataire des parties adverses, l'affaire avait refixée à vendredi 26 mai 2023.

Le mandataire de PERSONNE3.) fait valoir que les pièces versées, notamment les courriers et les contrats de bail émanent des parties adverses elles-mêmes, de sorte que les pièces sont connues et il y a lieu de dire non fondée la demande tendant au rejet des pièces. Il fait encore valoir devant le tribunal qu'il interjettera appel au cas où la demande de rejet des pièces des parties adverses serait déclarée fondée.

Aux termes de l'article 282 du nouveau code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Il appartient donc au juge d'apprécier, dans chaque cas, si la communication est intervenue « en temps utile » et d'écarter, s'il l'estime opportun, les pièces

communiquées tardivement. Il appartient au juge de tenir compte de considérations propres à chaque espèce : ce qui importe, c'est de savoir si le destinataire de la communication a, ou non, disposé d'un délai suffisant pour examiner les documents communiqués et prendre position par rapport aux pièces communiquées. Dans les procédures ne comportant pas l'ordonnance de clôture, comme en l'espèce, le caractère tardif (ou non) de la communication doit s'apprécier par rapport à la date de l'audience : sachant en effet que des conclusions orales peuvent être prises devant la formation de jugement, il s'agit de vérifier s'il a été procédé à la communication des conditions de délai permettant la préparation de telles conclusions par la défense (voir JurisClasseur Procédure civile; fasc. 622, n°32 et suivants).

En l'espèce, les pièces dont les parties demandereses demandent le rejet sont trois contrats, deux courriers, deux résiliations et un contrat de nantissement de 2002, dont les pièces connues de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Au vu des éléments du dossier et eu égard à la nature des pièces communiquées le jour avant l'audience des plaidoiries par PERSONNE3.), le tribunal retient que les requérants avaient suffisamment de temps pour prendre inspection des pièces leur communiquées et de prendre position par rapport à ces pièces lors de l'audience des plaidoiries. Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à voir ordonner le rejet des pièces communiquées par la partie adverse n'est pas fondée.

Au fond, PERSONNE3.) fait valoir occuper les lieux depuis 2002. Elle soutient que les nouveaux propriétaires voulaient se débarrasser d'elle, ce qui ressortirait du courrier du 28 février 2022 dans lequel ils lui ont proposé de signer un nouveau contrat de bail à durée déterminée, ne prévoyant pas de garantie locative, contrat signé d'avance par les requérants et devant remplacer le contrat de bail signé par PERSONNE3.) et les anciens bailleurs en date du 18 mars 2018. Dans ce contrat « oral » du 28 février 2022, PERSONNE3.) ne l'ayant jamais signé, aucune caution n'est réclamée.

Le vœu de se débarrasser de la locataire ressortirait encore d'une lettre recommandée intitulée « résiliation du contrat de bail » pour travaux de rénovation du 14 juillet 2022 envoyée par les bailleurs à PERSONNE3.) et d'une résiliation du 30 janvier 2023 envoyée par le mandataire des bailleurs, cette fois-ci pour besoin personnel.

PERSONNE3.) se base encore sur le contrat de nantissement du 28 janvier 2002 entre Monsieur et Madame PERSONNE4.) et Monsieur et Madame PERSONNE5.) pour dire qu'elle avait constitué une garantie.

Reconventionnellement, PERSONNE3.) réclame le décompte des charges et une indemnité de procédure de 600 €

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent l'article 1315 du code civil et font valoir que « celui qui se prétend libéré d'une obligation, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. » Le contrat de nantissement de 2022 n'apporterait aucune preuve de ce que PERSONNE3.) se serait libérée de son obligation contractuelle.

Au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience et en l'absence de preuve de paiement de la garantie locative prévue dans le contrat de bail signé en date du 18 mars 2018, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 1.220 € à titre de garantie locative, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

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, il n'est pas contesté que PERSONNE3.) a payé tous les loyers et les avances sur charges et ce régulièrement et sans retard.

Le seul reproche qui peut lui être fait est de ne pas avoir payé la garantie bancaire à hauteur de 1.220 €, telle que prévue dans le contrat de bail signé en date du 18 mars 2018.

En l'espèce, le tribunal considère que ce manquement de PERSONNE3.) ne constitue pas un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail à ses torts.

Et ceci à plus forte raison que la première mise en demeure pour réclamer la garantie bancaire date du 8 février 2023, soit presque 5 ans après le début du bail.

A défaut de contestations circonstanciées, il y a lieu d'enjoindre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), conformément aux développements de PERSONNE3.), de lui verser le décompte des charges.

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.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

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 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).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ayant pas justifié l'iniquité requise, il n'y a pas lieu de faire droit à leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE3.) n'ayant pas justifié l'iniquité requise, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande en allocation 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;

d i t recevable la demande introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), pour le montant de 1.220 € à titre de garantie locative;

c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la somme de 1.220 € avec les intérêts légaux à partir du 10 mars 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE3.);

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

o r d o n n e à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser à PERSONNE3.) le décompte des charges;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure;

d i t non fondée la demande de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure;

c o n d a m n e PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.