

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1549/2023
E-BAIL-135/23

Audience publique du 14 juillet 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 :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Jean Xavier MANGA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.)

- **partie défenderesse** - comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 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, date à laquelle elle fut utilement retenue et prise en délibéré, une rupture fut ordonnée le même jour et la continuation de l'affaire fixée au 17 mai 2023, date à laquelle elle fut fixée au 21 juin 2023 et puis au 28 juin 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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 :

Suivant contrat de bail conclu le 26 novembre 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un bien composé d'une chambre « +living+toilettes+cuisine+douche » sis ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750 €

Par requête déposée 8 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 3.000 € à titre d'arriérés de loyer des mois de février et décembre 2022 et des mois de février et mars 2023, avec les intérêts légaux à partir du 3 février 2023, date d'une mise en demeure, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde et pour prononcer la résiliation judiciaire du bail existant entre parties à partir de la mise en demeure du 3 février 2023, sinon à compter de la présente requête.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) requiert encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 1.000 € à titre de dommage moral et financier, la somme de 1.000 € à titre de frais d'avocat et elle se réserve tous autres droits, moyens et actions.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) fait exposer que, suivant contrat de bail conclu le 26 novembre 2020, elle a donné en location à PERSONNE1.) un bien composé d'une chambre « +living+toilettes+cuisine+douche » sis ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750 €

A l'audience des plaidoiries, elle augmente sa demande à la somme de 4.500 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois de juin 2023 inclus et précise encore demander le déguerpissement du locataire.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) soulève à titre principal l'irrecevabilité de la requête, formulée et introduite en matière de référé-bail à loyer.

Aux termes de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, et notamment fixer le loyer provisoire, conformément aux articles 15, 16 et 17 du nouveau code de procédure civile. Il s'ensuit que le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour ordonner en référé toutes les mesures concernant l'exécution d'un contrat de bail.

Les demandes en résiliation du bail et en condamnation aux arriérés de loyer, de même que la demande accessoire en dommage moral et financier, ne constituent pas de mesures provisoires, de sorte que la requête introductive d'instance est à déclarer irrecevable.

Frais d'avocat

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 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire.

Le tribunal considère dès lors que le choix de la requérante de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère ne saurait lui être opposable, dans la mesure où il s'agit d'un choix délibéré dont la requérante doit seul supporter les conséquences.

La demande est partant à rejeter.

Demandes reconventionnelles

« Si en principe le sort de la demande reconventionnelle suit effectivement le sort de la demande principale, il est cependant fait exception à ce principe lorsque la demande reconventionnelle perd son caractère accessoire ou incident ; si la demande reconventionnelle remplit une fonction principale et tend non seulement à faire échec en tout ou partie à la demande principale, mais tend à procurer au demandeur sur reconvention un avantage entièrement distinct, elle acquiert un caractère principal et partant une autonomie procédurale propre qui fait que son sort n'est plus lié à celui de la demande principale et qu'elle peut y survivre » (cf. L'évolution du litige au cours de l'instance judiciaire par Thierry Hoscheit, Bulletin du cercle François Laurent, 2004, II no 120).

Remplit un tel rôle, la demande reconventionnelle tendant à se voir allouer des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire (cf. CA 23 octobre 1990, P. 28, 71).

En l'espèce, les demandes reconventionnelles servent de défense à la demande principale et visent une éventuelle compensation des sommes dues par les parties en cause.

Elles ne remplissent donc pas une fonction principale, de sorte que ces demandes reconventionnelles doivent suivre le sort de la demande principale et être déclarées irrecevables.

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).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de référé-bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort;

d i t irrecevable la demande introduite par SOCIETE1.) s.à.r.l.;

r e j e t t e la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. à titre de frais d'avocat;

d i t sans objet la demande en exécution provisoire du jugement;

d i t non fondée la demande de la SOCIETE1.) s.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure;

l a i s s e les frais et dépens de l'instance à charge de SOCIETE1.) s.à.r.l..

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Ben GAUDRON, qui ont signé le présent jugement.