

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1552/2023
E-BAIL-534/22

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 anonyme SOCIETE1.) s.a., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Caroline SCHILTZ, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE2.)

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Lisa WEISHAUP, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 octobre 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 décembre 2022, date à laquelle elle fut fixée au 15 février 2023, puis au 26 avril 2023 et une dernière fois au 26 mai 2023, date à laquelle elle fut utilement retenue, les mandataires des parties demanderesse et 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 signé le 16 octobre 2018, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.), un immeuble d'habitation et de commerce, situé à ADRESSE3.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 1.700 €

Par requête déposée le 25 octobre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société SOCIETE1.) fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 13.945,21 € à titre d'arriérés de loyer 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 au plus tard le 16e jour après la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 4.666,14 € à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, elle sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la majoration du taux d'intérêt et elle se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

Libellé obscur

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la requête, en faisant valoir que le décompte serait incompréhensible. La société SOCIETE1.) réclamerait un loyer de quelque 2.000 € sans pièces justificatives. Le décompte dans la requête serait contradictoire par rapport au contrat de bail et à l'avenant.

Aux termes de l'article 20, alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « la requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci ».

Cette prescription doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (TA Lux., 30 novembre 1979, Pas. 25, p. 69).

La finalité de l'article 20, alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître quel est l'objet de la demande et ceci d'une manière expresse.

En l'espèce, il résulte de manière suffisamment précise de la requête introductive d'instance que la société SOCIETE1.) réclame le paiement de loyers et de charges locatives et la résiliation du bail, de sorte que la partie défenderesse n'a pas pu se méprendre sur l'objet de la demande.

Le moyen du libellé obscur est rejeté.

Arriérés de loyer

A l'audience des plaidoiries du 26 mai 2023, la société SOCIETE1.) modifie sa demande pécuniaire et réclame la somme de 10.359,24 € à titre d'arriérés jusqu'au mois de 2022 inclus et déduction faite de la garantie locative à hauteur de 5.100 €

La société SOCIETE1.) expose encore que le contrat de bail a été résilié avec effet au 31 octobre 2022 d'un commun accord, de sorte qu'elle renonce à ses demandes en résiliation et en déguerpissement de PERSONNE1.). La société SOCIETE1.) fait en outre valoir que les clefs lui ont été restituées que par courrier recommandé du 10 novembre 2022.

Elle explique que le contrat de bail avait été signé en date du 16.10.2018 prévoyant un loyer mensuel indexé de 1.700 € et que, par avenant signé entre partie du 26 novembre 2021, « *le studio situé au premier étage...est supprimé des localités louées. En conséquence, les localités louées sont annulées et remplacées rétroactivement au 1er novembre 2018. En conséquence le loyer sera réduit de 500 € rétroactivement au 1er novembre 2018.*

A compter du 1er décembre, les avances sur frais seront diminuées. Ensemble avec le loyer, preneurs verseront à bailleur une avance mensuelle au montant de 200 € pour frais communs. Un décompte sera établi annuellement. »

Elle explique que le contrat de bail initial ne prévoyait pas d'avances sur charges, mais que, suite à une demande du propriétaire, elle a, par lettre recommandée du 30 avril 2019, demandé à la locataire de lui verser mensuellement le montant de 441,35 € à partir du 1er mai 2019 à valoir sur les avances charges et frais communs. Le montant de 10.600 € payé en trop, et se composant du loyer non payable de 500 € mensuellement à partir du 1er novembre 2018 et du montant de 241,39 € non payable depuis le 1er décembre 2021, a été ventilé sur plusieurs mois et déduit de la somme réclamée de 10.359,24 €

Elle demande finalement le rejet des quelques 40 pièces lui communiquées en date du mercredi 24 mai 2023, alors que l'audience pour plaidoiries a été fixée au vendredi 26 mai 2023 à 9 heures.

PERSONNE1.) s'oppose au rejet des pièces et au rejet de la note de plaidoiries et fait valoir ne se baser que sur quelques pièces et faire les demandes reconventionnelles contenues dans la note, oralement à l'audience.

Il convient de rappeler que, conformément à l'article 64 du nouveau code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les éléments de preuve qu'elles produisent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

En l'espèce il est établi que les 32 pièces, comprenant en sus de nombreux extraits de compte, ont été communiquées tardivement par le mandataire de PERSONNE1.) qui - tel qu'il ressort des pièces versées en cause - occupe depuis au moins le mois de décembre 2022 et avait ainsi amplement le temps de se procurer les pièces qu'il comptait invoquer.

Le tribunal retient dès lors que la communication de ces pièces, - moins que deux jours avant l'audience -, constitue un comportement déloyal empêchant la partie adverse d'instruire correctement l'affaire. Une telle attitude, qui empêche le respect du principe de la contradiction, justifie le rejet des pièces tardivement communiquées (voir en ce sens CA Aix-en-Provence, 21 juin 2007, cité in JurisClasseur Procédure civile, fasc. 114, principe de la contradiction, mise à jour).

PERSONNE1.) explique également que le contrat de bail fut résilié d'un commun accord en date du 31 octobre 2022. Sur demande du tribunal, elle explique que les clefs ont effectivement été envoyées par lettre recommandée à la société bailleuse, faute par la bailleuse d'avoir trouvé une date pour la remise des clefs.

Elle fait valoir avoir établi un nouveau décompte en se basant sur un loyer indexé de 1.200 € sur base du contrat de bail et de l'avenant. Elle a également pris en compte des avances sur charges de 200 € en se basant sur l'avenant du 1er décembre 2021. Il ressort de ses plaidoiries, que son décompte laisse apparaître un solde de 5.354,07 € en sa faveur. En déduisant le montant de la garantie locative de 5.100 €, elle réclame le remboursement du trop payé de 254,07 €. PERSONNE1.) fait exposer que, dans le contrat de bail, aucune avance sur charges n'est prévue, de sorte qu'il n'existe aucune base pour réclamer ces avances mensuelles de 441,35 €. Elle précise également avoir fait le calcul des loyers avec les indices et que le montant du loyer indexé serait différent de celui réclamé par la société SOCIETE1.).

Il ressort des pièces versées en cause que, par lettre recommandée du 30 avril 2019, la société SOCIETE1.) a demandé à la locataire de lui verser mensuellement le montant de 441,35 € à partir du 1er mai 2019 à valoir sur les charges et frais communs. Il ressort encore des pièces versées en cause et des développements à l'audience que les parties ont discuté entre eux quant au montant des avances à verser pour signer finalement l'avenant du 26 novembre 2021 réduisant le loyer de 500 € à partir du 1er novembre 2018 et diminuant les avances à compter du 1er décembre 2021 de 441,35 € à 200 €. Il ressort de ce qui précède que le principe-même des avances sur charges n'a jamais été mis en question. Il ressort encore des développements qui précèdent que, si une diminution des avances est acceptée par les parties à partir du 1er décembre 2021, le montant de 441,35 € réclamé depuis le 1er mai 2019 au 1er décembre 2021 avait également été accepté.

A défaut par PERSONNE1.) de préciser son mode de calcul du loyer indexé et à défaut de toute contestation circonstanciée au mode de calcul de la société SOCIETE1.), il y a lieu de retenir le loyer mensuel indexé calculé par la société SOCIETE1.).

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Ainsi le déménagement, la conclusion d'un nouveau contrat de bail ainsi que la déclaration du changement de résidence près de l'administration communale sont insuffisants pour caractériser cette restitution. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (Jurisclasseur bail à loyer; fasc. 292 n° 3 et jurisprudence y citée). Tant que les clés n'ont pas été restitués, le locataire reste responsable des dégradations commises dans les lieux, même s'il n'y habite plus et il reste tenu d'une indemnité d'occupation (op. cit; points-clés).

Etant donné qu'en l'espèce la société SOCIETE1.) dit avoir reçu les clefs par courrier recommandé du 10 novembre 2022, même si le contrat de bail a expiré le 31 octobre 2022, PERSONNE1.) reste tenue de payer à la société SOCIETE1.) une indemnité d'occupation jusqu'au 10 novembre 2022. Il y a partant lieu de requalifier la demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'arriéré de loyer en demande en paiement d'une indemnité d'occupation à partir du 1er novembre 2022 jusqu'à la remise des clefs en date du 10 novembre 2022, de sorte que PERSONNE1.) redoit le montant de $((1.355,38 : 30) \times 10 =) 452 \text{ €}$ à la société SOCIETE1.) à titre d'indemnité d'occupation.

La demande de la société SOCIETE1.) est partant, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant de $(10.359,24 - 1.555,38 + 452 =) 9.255,86 \text{ €}$ à titre d'arriérés de loyer, de charges et d'indemnité d'occupation jusqu'au 10 novembre 2022, déduction faite de la garantie locative à hauteur de 5.100 €, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Demandes reconventionnelles

PERSONNE1.) demande reconventionnellement le remboursement de la garantie locative à hauteur de 5.100 €. Le montant de la garantie locative ayant été déduite de la somme réclamée, cette demande est à rejeter.

PERSONNE1.) réclame encore le remboursement d'un trop payé de loyer de 254,07 €. Cette demande est à déclarer non fondée, la demande de la société SOCIETE1.) en condamnation de PERSONNE1.) ayant été déclarée fondée pour le montant de 9.255,86 € à titre d'arriérés de loyer, de charges et d'indemnité d'occupation jusqu'au 10 novembre 2022, déduction faite de la garantie locative.

Finalement PERSONNE1.) expose réclamer les décomptes détaillés des charges pour la période du 30 avril 2019, sinon du 1er décembre 2021 jusqu'au 31 octobre 2022.

A défaut de contestations circonstanciées, il y a lieu d'enjoindre à la société SOCIETE1.), conformément aux développements de PERSONNE1.), de lui verser les décomptes détaillés des charges relatifs à la période du 1er mai 2019 au 31 octobre 2022. Il n'y a pas lieu d'assortir l'injonction de remettre les décomptes d'une astreinte, aucun élément du dossier ne justifie une telle mesure.

L'indemnité de relocation

Eu égard au fait que le contrat de bail conclu entre parties n'a pas été résilié aux torts du locataire, la demande de la société SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de relocation est à déclarer non fondée.

Majoration du taux d'intérêt

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal, la partie demanderesse étant en défaut de faire état du moindre élément susceptible de justifier le recours à la faculté conférée au juge par l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

L'exécution provisoire

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, 2ème 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 des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 600 €

Au vu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Par ces motifs

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

r e ç o i t la demande en la forme;

r e j e t t e le moyen tiré du libellé obscur;

r e j e t t e les pièces communiquées par PERSONNE1.) en date du 24 mai 2023;

d o n n e acte à la société SOCIETE1.) qu'elle renonce à ses demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant 9.255,86 € à titre d'arriérés de loyer, de charges et d'indemnité d'occupation jusqu'au 10 novembre 2022, déduction faite de la garantie locative à hauteur de 5.100 €

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 9.255,86 € avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à titre d'indemnité de relocation;

d i t qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt;

r e j e t t e les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative et en remboursement d'un montant de 254,07 €

o r d o n n e à la société SOCIETE1.) de verser à PERSONNE1.) les décomptes détaillés des charges relatifs à la période du 1er mai 2019 au 31 octobre 2022;

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

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 600 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

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

c o n d a m n e PERSONNE1.) 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 du greffier Ben GAUDRON, qui ont signé le présent jugement.