

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2320/2023
E-BAIL-410/23

Audience publique du 24 novembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

partie demanderesse, partie défenderesse sur reconvention,
comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO,
représentée par Maître David FICKERS, en remplacement de Maître Henry DE
RON,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, partie demanderesse par reconvention,
comparant par Maître Luc TECQMENNE, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 8 août 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 6 octobre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 11 octobre 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 8 novembre 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 8 août 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.400.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives, sinon à compter du jour de la demande en justice, sinon du jour du jugement à intervenir, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant demande à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse d'un maintien du contrat de bail, PERSONNE1.) demande à ce que PERSONNE2.) soit condamné à reconstituer la garantie bancaire d'un montant de 2.400.- euros en application de l'article 1762-5 du code civil.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sinon l'octroi d'une provision à hauteur de 2.400.- euros.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail ayant pris effet le 1^{er} septembre 2022, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros. Il soutient que par courrier du 18 juillet 2023, il a notifié à PERSONNE2.) la résiliation du bail pour non-paiement des loyers. Nonobstant ce courrier, PERSONNE2.) resterait en défaut de payer les montants suivants :

- octobre 2022 450.- euros
- février 2023 350.- euros
- juillet 2023 800.- euros
- août 2023 800.- euros

Il demande partant à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 2.400.- euros à titre d'arriérés de loyers et il estime que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts du locataire.

A l'audience des plaidoiries du 8 novembre 2023, le requérant augmente la demande en paiement au montant total de 4.800.- euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de novembre 2023. Il explique cependant que le mandataire de la partie adverse vient de lui verser des preuves de virement des mois d'octobre et de novembre 2023 qu'il n'a néanmoins pas eu le temps de vérifier avec son client. Il fait valoir qu'il versera un décompte rectifié en cours de délibéré. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) ne conteste pas le non-paiement des loyers réclamés pour les mois d'octobre 2022, de février 2023, de juillet 2023, d'août 2023 et de septembre 2023. Il explique cependant qu'une procédure de saisie immobilière sur l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux a été entamée par la SOCIETE1.) qui a dénoncé le prêt accordé à PERSONNE1.). Il affirme qu'PERSONNE1.) lui a dit que si l'immeuble allait être vendu, la garantie locative ne serait pas récupérable.

Il explique encore qu'aux termes du contrat de bail, la garantie locative de 2.400.- euros devait être placée auprès de SOCIETE2.) sur un compte bloqué ouvert au nom du preneur. Or, il aurait payé la garantie locative par un virement sur le compte bancaire d'PERSONNE1.), de sorte qu'il y aurait lieu de considérer que le virement de 2.400.- euros constitue une avance sur les loyers et qu'il y a lieu de la compenser avec les arriérés des mois de juillet à septembre 2023.

En ce qui concerne les arriérés des mois d'octobre 2022 et de février 2023, PERSONNE2.) soutient qu'PERSONNE1.) lui a accordé des remises partielles du loyer en contrepartie de frais qu'il a déboursés pour l'entretien de la chaudière et le remplacement des plaques de cuisson. Il soutient que la chaudière ne fonctionne toujours pas et il verse un certificat médical à cet égard.

A titre subsidiaire, si le tribunal ne devait pas faire droit à la compensation entre le montant de 2.400.- euros payé à titre d'avance en début de bail et les arriérés de loyers des mois d'août à novembre 2023, PERSONNE2.) formule une demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative à hauteur de 2.400.- euros alors qu'elle n'a pas été faite conformément aux stipulations contractuelles.

PERSONNE2.) s'oppose en tout état de cause à la résiliation du bail et il conteste toutes les demandes accessoires formulées à son encontre. Il réclame de son côté l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) réplique que la vente de l'immeuble ne justifie pas le non-paiement des loyers et il conteste toute remise de loyers qu'il aurait accordée en contrepartie de travaux. Il conteste également que la garantie puisse d'ores et déjà être utilisée pour compenser des arriérés de loyers.

En cours de délibéré, le mandataire du requérant confirme le paiement des loyers des mois d'octobre et de novembre 2023, de sorte que sa demande en paiement porte sur le montant total de 3.200.- euros.

Motifs de la décision

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail écrit ayant pris effet le 1^{er} septembre 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer annuel de 9.600.- euros, payable en douze mensualités le premier de chaque mois.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame la somme de 3.200.- euros à titre d'arriérés de loyers répartis comme suit :

- octobre 2022 450.- euros
- février 2023 350.- euros
- juillet 2023 800.- euros
- août 2023 800.- euros
- septembre 2023 800.- euros

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Tout en ne contestant pas le non-paiement des loyers réclamés, PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande.

En ce qui concerne les arriérés des mois d'octobre 2022 et de février 2023, PERSONNE2.) soutient qu'PERSONNE1.) aurait été d'accord à renoncer au solde des loyers en contrepartie de frais que PERSONNE2.) affirme avoir pris en charge. Il explique qu'au mois d'octobre 2022, il a procédé au remplacement des plaques de cuisson pour un montant de 350.- euros. Il affirme avoir acheté des plaques d'occasion, de sorte qu'il ne disposerait pas de pièces concernant cet achat. Il verse encore une facture de la société SOCIETE3.) du 1^{er} février 2023 portant sur un montant de 451,24 euros pour des travaux d'entretien de la chaudière et il affirme qu'PERSONNE1.) a été d'accord à ce qu'il ne paie que la différence de 350.- euros pour le mois de février 2023.

PERSONNE1.) conteste formellement tout accord concernant une remise de loyers en contrepartie de travaux que le locataire prendrait en charge.

A défaut de preuve que PERSONNE2.) a effectivement payé la facture de la société SOCIETE3.) s.à r.l. et a déboursé des frais pour des plaques de cuisson et à défaut de preuve d'un quelconque accord entre parties, le tribunal rejette les moyens soulevés par PERSONNE2.) pour justifier le non-paiement des loyers des mois d'octobre 2022 et de février 2023.

Aux termes du contrat, les parties ont convenu que « *Au moment de la signature du présent bail le preneur déposera entre les mains du bailleur ou de son mandataire une garantie consistant en une somme d'argent de 2.400.- euros qui a été placée chef SOCIETE2.) au compte (...) en un compte bloqué ouvert au nom du preneur et dont les intérêts sont capitalisés.* »

Il résulte des pièces versées au dossier qu'en date du 29 août 2022, PERSONNE2.) a viré le montant de 2.400.- euros sur un compte bancaire d'PERSONNE1.) auprès de la SOCIETE1.) avec la mention « *garantie de l'appartement 29.08.22* ».

Le tribunal se doit ainsi de noter que c'est PERSONNE2.) qui a lui-même viré le montant de 2.400.- euros sur un compte erroné, de sorte qu'il ne saurait actuellement se prévaloir de sa propre erreur pour dire que le virement effectué avec la mention expresse « *garantie* » ne serait pas à considérer comme garantie, mais comme avance sur loyers.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 3.200.- euros, avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpiement du locataire

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que PERSONNE2.) redoit plus de trois mensualités.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

La demande en restitution de la garantie locative

PERSONNE2.) demande à se voir restituer la garantie locative au motif qu'elle n'aurait pas été constituée selon les stipulations contractuelles.

PERSONNE1.) s'oppose à cette demande.

Tel qu'il a été retenu, PERSONNE2.) ne saurait se prévaloir de sa propre erreur pour ne pas avoir viré le montant de la garantie bancaire sur le compte bancaire expressément prévu à cet effet dans le contrat.

La demande en restitution telle que formulée par PERSONNE2.) est partant à déclarer non fondée.

En tout état de cause, le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Nouvelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n° 1165b et s.).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Etant donné qu'en l'occurrence, le locataire n'a pas encore quitté les lieux et que les parties n'ont pas encore établi de décompte définitif, la demande en restitution de la garantie locative à hauteur de 2.400.- euros est à déclarer non fondée pour être prématurée.

Les demandes en paiement à titre d'indemnité de procédure

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) est à déclarer non fondée.

Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Le requérant 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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) 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 reconventionnelle en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 3.200.- euros,

partant,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **3.200.- euros (trois mille deux cents euros)** avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

condamne PERSONNE2.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 2 (deux) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à la restitution de la garantie locative,

dit la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.