Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3783/24
du 2.12.2024

Dossier n° L-BAIL-15/24

Audience publique du deux décembre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à D-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse,

comparant en personne, assistée par son époux, PERSONNE2.) ;

et

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par qui de droit ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 15 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 19 février 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 13 mai 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La requérante, PERSONNE1.), ayant initialement comparu en personne à l'audience publique du 19 février 2024, fit défaut, tandis que la défenderesse, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, comparut par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour.

Le mandataire de la partie défenderesse fut entendu en ses explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 3 juin 2024.

Comme suite au courrier de PERSONNE1.) du 27 mai 2024, le tribunal prononça - en date du 31 mai 2024 - la rupture du délibéré et refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du lundi, 14 octobre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue, devant le tribunal autrement composé.

La requérante, PERSONNE1.), comparut en personne, assistée par son époux, PERSONNE2.), tandis que la défenderesse, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, recomparut par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour.

Les parties furent entendues en leurs explications et conclusions.

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

<u>le jugement qui suit</u> :

Faits constants et indications de procédure

Par contrat de bail signé en date du 10 janvier 2023 avec effet au 1er février 2023, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.) et à son époux PERSONNE2.), pour une durée de deux années, tacitement reconductible d'année en année, un studio meublé n° 3 au R+1 dans une nouvelle construction de 1ère occupation avec une cave sise à L-ADRESSE3.).

Le loyer mensuel est de 1.550 euros et s'y ajoute une avance sur charges de 90 euros pour le chauffage et de 90 euros pour les autres charges, soit un montant mensuel total de 1.730 euros, payables ensembles et d'avance le premier de chaque mois.

Le contrat de bail prévoit encore une garantie bancaire à première demande d'un montant de 5.190 euros. Cette garantie a été émise par l'établissement public SOCIETE2.) en date du 3 mai 2023.

Par courrier du 20 septembre 2023, PERSONNE1.) a procédé à la résiliation anticipée du contrat de bail avec effet au 1er décembre 2023.

Suite à cette résiliation anticipée, la société SOCIETE1.) a retenu une indemnité de 2.595 euros sur la garantie bancaire à première demande en application de l'article 16 du contrat de bail.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 15 janvier 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner celle-ci au paiement de la somme de 2.595 euros du chef de la garantie locative indûment retenue, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Appréciation

- La recevabilité de la demande

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la requête au motif que celle-ci aurait été introduite par PERSONNE1.) seule, alors que le bail indiquerait expressément deux locataires, à savoir PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.).

PERSONNE1.) indique qu'il y aurait eu un malentendu sur la qualité de son époux, alors que ce dernier pensait s'être engagé uniquement en qualité de caution et non en qualité de locataire.

Appréciation

Il y a lieu de relever que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'indiquer la base légale à l'appui de sa demande tendant à voir déclarer la requête introductive d'instance.

Il ressort du contrat de bail que la société SOCIETE1.) a donné l'appartement susvisé en location à deux personnes, à savoir à PERSONNE1.) et à son époux PERSONNE2.).

La requête introductive d'instance déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 15 janvier 2024 émane de PERSONNE1.) seule.

Le contrat de bail stipule en son article 14 que le preneur s'engage à fournir une garantie bancaire dite « à première demande » équivalente à trois mois de loyers et avances sur charges, soit un montant total de 5.190 euros.

La garantie bancaire a été émise par l'établissement publique SOCIETE2.) en date du 3 mai 2023 au nom et pour le compte de PERSONNE1.).

Il y a dès lors lieu de retenir qu'étant donné que la garantie bancaire a été émise au seul nom de PERSONNE1.), elle peut en réclamer la restitution.

PERSONNE2.) n'ayant pas procédé au paiement de la garantie bancaire, il ne saurait en réclamer la restitution. Par conséquent, faute pour la société SOCIETE1.) d'indiquer avec précision en quoi l'absence de PERSONNE2.) en tant que partie à la présente instance aurait une incidence sur la recevabilité de la requête, il y a lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité pour être non fondé.

La demande ayant par ailleurs été introduite dans les formes prévues par la loi est dès lors à déclarer recevable.

- La demande en rejet des pièces

A l'audience du 14 octobre 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité le rejet des pièces lui communiquées tardivement, soit en date du 11 octobre 2024.
Elle fait valoir que cette communication serait tardive au regard du fait que l'affaire aurait été introduite au mois de janvier 2024 et que la communication des pièces adverses ne serait intervenue que le vendredi soir vers 19.00 heures pour une audience le lundi à 15.00 heures. En raison du weekend et de l'important volume de pièces transmises (plus de 90 pages), il ne lui aurait pas été possible d'en prendre utilement connaissance avant l'audience.

PERSONNE1.) réplique qu'elle-même aurait reçu les pièces de la part de la société SOCIETE1.) que lors de l'audience du 19 février 2024.

Appréciation

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.

Aux termes de l'article 279, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, il est disposé que : « *La partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance* ».

L'article 282 du même code dispose, par ailleurs, que « *Le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile* ».
La communication des pièces a pour objectif de porter à la connaissance de l'adversaire les documents écrits préexistants invoqués par le demandeur pour fonder ses prétentions ou par le défendeur pour arguer du rejet de la demande. Toute pièce qui n'est pas communiquée en temps utile est écartée des débats. L'appréciation du caractère utile de communication incombe à la juridiction saisie du litige. Cette communication doit se faire suffisamment tôt (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, nos 539, 540 et 541).

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d'en prendre inspection pour préparer sa défense.

En l'espèce, PERSONNE1.) a communiqué au mandataire de la société SOCIETE1.) ainsi qu'au tribunal une farde contenant 14 pièces en date du vendredi 11 octobre 2024 à 18.59 heures, soit trois jours avant l'audience des plaidoiries fixée au lundi 14 octobre 2024.

Cette farde de pièce comporte 92 pages et contient, outre le contrat de bail, les états des lieux d'entrée et de sortie et les documents relatifs à la résiliation du contrat de bail, toute une série d'échange de conversations par courriel et Whatsapp ayant eu lieu entre les parties ainsi que divers certificats médicaux.

Il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) a disposé d'un temps suffisamment long pour rassembler et communiquer en temps utile à l'adversaire toutes les pièces qu'elle entend invoquer, même encore entre la rupture du délibéré en date du 31 mai 2024 et l'audience du 14 octobre 2024.

Les pièces versées en cause ont été communiquées trois jours avant l'audience des plaidoiries et donc tardivement, mettant la partie défenderesses dans l'impossibilité d'instruire utilement ce volumique document.

Il s'ensuit qu'il y a lieu d'écarter des débats la farde de 14 pièces produites par PERSONNE1.), ceci dans un souci de respect des droits de la défense.

Par courriel du 16 octobre 2024, PERSONNE1.) a fait parvenir au tribunal une prise de position supplémentaire suite aux plaidoiries qui se sont tenues le 14 octobre 2024 ainsi qu'une pièce supplémentaire, à savoir une capture d'écran d'une conversation téléphonique.

Au vu des principes énoncés ci-dessus, le tribunal retient que la communication des pièces en cours de délibéré empêche l'autre partie d'instruire correctement l'affaire et de prendre utilement position.

Une telle attitude, qui empêche le respect du principe de la contradiction, justifie le rejet des pièces tardivement communiquées (voir en ce sens Cour d'appel Aix-en-Provence, 21 juin 2007, cité in JCL procédure civile, fasc. 114, principe de la contradiction, mise à jour).

Par conséquent, la capture d'écran d'une conversation téléphonique versée par PERSONNE1.) est à écarter pour communication tardive et pour non-respect du principe du contradictoire.

- Au fond

PERSONNE1.) sollicite le remboursement du solde de la garantie locative de 2.595 euros retenue par la société SOCIETE1.) au motif que cette retenue ne serait pas justifiée.

A l'appui de sa demande, elle expose que lors de son emménagement dans l'appartement, les travaux n'auraient pas été achevés. Le système d'alarme et la sonnette n'étaient pas branchés, des finitions restaient à faire dans la salle de bains, une armoire manquait dans le couloir etc. Elle aurait toléré ces désagréments dans un premier temps. Au mois de juillet 2023, elle aurait été sollicitée pour le raccordement du système d'alarme mais elle aurait refusé la date proposée par le bailleur au motif qu'elle n'était pas disponible à la date proposée. A son retour chez elle, elle aurait dû constater que la bailleresse avait accédé à l'appartement sans son accord et malgré un refus express de sa part d'accéder au logement, afin de faire réaliser les travaux de raccordement.

Elle fait valoir que cette violation de domicile par la bailleresse aurait entraîné des craintes dans son chef et une dépression. Ne se sentant plus en sécurité chez elle, elle n'aurait pas eu d'autre choix que de déménager et par conséquent de résilier le contrat de bail de manière anticipative.

PERSONNE1.) conteste la retenue d'une partie de la garantie locative au motif que la résiliation serait intervenue en raison du comportement de la bailleresse et qu'aucune faute ne saurait être reprochée au locataire qui aurait rendu les lieux dans un parfait état.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande pour être non fondée. Elle fait valoir que le contrat de bail conclu entre parties portait sur une durée de deux années et qu'il prévoyait une indemnité en cas de résiliation anticipée. PERSONNE1.) ayant résilié le contrat de bail avant l'échéance, ce serait à juste titre que la société SOCIETE1.) aurait retenu une partie de la

garantie locative à titre d'indemnité pour résiliation anticipée conformément à l'article 16 du contrat de bail.

Elle conteste la version des faits telle que présentée par PERSONNE1.). Il ne serait pas établi en cause que PERSONNE1.) ait refusé l'accès à l'appartement en vue de la réalisation des travaux de raccordement du système d'alarme. Elle conteste également tout lien causal entre l'état de santé de PERSONNE1.) et le comportement de la société SOCIETE1.).

Appréciation

Le contrat de bail dispose en son article 2, que le contrat est conclu pour une durée de deux années, soit jusqu'au 31 janvier 2025, puis tacitement reconductible d'année en année.

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail en date du 20 septembre 2023, avec effet au 1er décembre 2023, soit avant l'échéance du terme de deux années.

PERSONNE1.) fait valoir que la résiliation aurait été motivé par une violation de domicile de la part de la bailleresse et d'un sentiment d'insécurité en résultant, qui aurait entraîné des conséquences sur son état de santé.

Faute pour le tribunal de pouvoir tenir compte des pièces versées en cause par PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que le comportement prétendument fautif de la bailleresse, qui serait à l'origine de la résiliation anticipée, reste à l'état de pure allégation et laisse d'être établi.

L'article 16 du contrat stipule que « *pour le cas où contrairement aux stipulations prévues au présent contrat de bail, le Preneur quitterait les lieux loués avec l'accord du Bailleur avant l'échéance fixée contractuellement , il s'engage à régler une indemnité forfaitaire d'un mois et demi de loyer avec charges au titre des frais administratifs ainsi qu'une indemnité de relocation correspondant aux loyers et charges redus en vertu du présent contrat et ce jusqu'à ce qu'un nouveau Preneur soit trouvé. (…)* »

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article XII des conditions générales du contrat de bail, qu'en cas de rupture anticipative du bail, le preneur est tenu de payer à la bailleresse une indemnité de relocation ne pouvant être inférieure à trois mois du dernier loyer applicable.

Il est de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

La demande à titre d'indemnité de relocation est dès lors à déclarer fondée pour la somme réclamée de 29.915,46 euros.

- Les demandes accessoires

L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 250 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

En l'absence de preuve de l'iniquité requise, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

L'exécution provisoire

Aux termes de sa requête, PERSONNE1.) demande à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Au vu du sort réservé à la demande, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les frais et dépens

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande recevable ;

rejette des débats la farde de 14 pièces versée en cause par PERSONNE1.) ainsi que la pièce versée par courriel du 16 octobre 2024 ;

dit la demande non fondée ;

partant, en **déboute** ;

dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Séverine LETTNER, Juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier