Texte pseudonymisé

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

Rép. 2370 /25
L-BAIL-721/24 et L-BAIL-722/24

Audience publique du quatre juillet deux mille vingt-cinq

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

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse,

comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse,

comparant par Maître Elise ORBAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

Les affaires furent introduites par requêtes annexées à la minute du présent jugement et déposées le 25 septembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg. Sur convocations émanant du greffe, les affaires furent appelées à l'audience publique du 8 novembre 2024 à 9h, salle 1.19.

Les affaires furent refixées à plusieurs reprises et furent utilement retenues à l'audience du 20 juin 2025, lors de laquelle, la partie demanderesse, comparant par Maître Geoffrey PARIS, et la partie défenderesse, comparant par Maître Elise ORBAN, furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

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

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par requête déposée le 25 septembre 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg (rôle n° L-BAIL-722/24), 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 15.000.- euros du chef d'arriérés de loyers ;

- prononcer la résiliation judiciaire du bail existant entre parties aux torts exclusifs du locataire ;

- l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.500.- euros du chef d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.462,60.- euros du chef de frais d'avocat ;

- l'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par requête déposée le 25 septembre 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg (rôle n° L-BAIL-721/24), 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 11.000.- euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives ;

- prononcer la résiliation judiciaire du bail existant entre parties aux torts exclusifs du locataire ;

- l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.500.- euros du chef d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.462,60.- euros du chef de frais d'avocat ;

- l'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance.

Il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'ordonner la jonction des rôles n° L-BAIL-722/24 et n° L-BAIL-721/24.

A l'appui de sa requête dans le rôle n° L-BAIL-722/24, **PERSONNE1.)** expose avoir, suivant contrat de bail avec effet au 15 septembre 2023, donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros (charges comprises).

Il s'avèrerait que la partie défenderesse resterait en défaut de régler les loyers redus depuis le 15 septembre 2023 jusqu'au mois d'avril 2024, soit le montant de 15.000.- euros.

A l'audience du 20 juin 2025, la partie requérante a expliqué que le défendeur aurait quitté les lieux en date du 28 avril 2024, de sorte qu'il y aurait lieu à voir constater la résiliation du bail à cette date ; il a encore déclaré renoncer à sa demande en paiement des frais d'avocat.

Il a encore réclamé le remboursement du trop-payé du montant de 200.- euros au titre du remboursement de la garantie locative.

Il y a lieu de lui en donner acte.

A l'appui de sa requête dans le rôle n° L-BAIL-721/24, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail avec effet au 1er mai 2024, donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.500.- euros et des avances sur charges de 250.- euros.

Le défendeur aurait quitté les lieux à la fin du mois d'août 2024 ; il s'avèrerait que la partie défenderesse resterait en défaut de régler les loyers et avances sur charges redus depuis le 1er mai 2024 jusqu'au 30 août 2024, soit le montant de 11.000.- euros.

A l'audience du 20 juin 2025, la partie requérante a expliqué que le défendeur aurait quitté les lieux en date du 31 août 2024, de sorte qu'il y aurait lieu à voir constater la résiliation du bail à cette date ; il a encore déclaré renoncer à sa demande en paiement des frais d'avocat.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) conteste les demandes formulées à son encontre

Concernant le bail sis à ADRESSE3.), il soutient n'y avoir jamais habité alors qu'il n'aurait pas pu s'enregistrer auprès de la commune de ADRESSE3.) ; le bail aurait d'ailleurs été annulé d'un commun accord des parties et le bailleur se serait engagé à restituer la garantie locative ainsi que le montant du premier loyer.

Concernant le bail sis à ADRESSE4.), il précise y avoir résidé uniquement pendant le mois de mai 2024, mais il aurait déménagé dans un autre logement sis à ADRESSE1.) dès le 1er juin 2024.

Appréciation

Les requêtes, non autrement critiquées quant à leur régularité, sont recevables en la forme.

Le bail pour l'immeuble sis à ADRESSE3.)

Il est constant en cause que suivant contrat de bail avec effet au 15 septembre 2023, le requérant a donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à L-

ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros (charges comprises) ; ledit contrat est signé des deux parties en cause.

Les arriérés de loyers :

PERSONNE1.) réclame le paiement des loyers redus depuis le 15 septembre 2023 jusqu'au mois d'avril 2024, soit le montant de 15.000.- euros.

Si la partie défenderesse fait valoir qu'elle n'aurait jamais habité dans ce logement et qu'elle n'aurait pas été en mesure de s'enregistrer auprès de la commune de ADRESSE3.), toujours est-il qu'elle ne verse aucun élément de preuve à ce sujet et que l'on ignore, le cas échéant, à quelle autre adresse le défendeur aurait résidé.

Pour le surplus, il est vrai, comme le fait remarquer le défendeur, que le contrat de bail comporte en sa première page la mention « *Contrat Annulé entre deux PARTIe le locataire est Remboursé du Montant de 10,000€* ».

La partie bailleresse explique que cette « annulation » serait en fait à interpréter comme une résiliation qui aurait pris place à la fin du mois d'avril 2024 lorsque le défendeur a quitté le logement sis à ADRESSE3.) pour aller s'installer dans un autre logement du bailleur, à savoir l'immeuble sis à ADRESSE4.).

Le Tribunal note qu'il n'est pas mentionné de date quant à la prise d'effet de cette annulation et que la mention comporte uniquement la signature d'PERSONNE2.) et non du bailleur.

Au regard du fait que PERSONNE2.) ne verse aucun élément de nature à établir que le bail aurait été « annulé », sinon résilié préalablement au 30 avril 2024, étant précisé qu'il reconnaît lui-même avoir habité dans le logement sis à ADRESSE4.), à partir du 1er mai 2024, il faut admettre que le bail sis à ADRESSE3.) a bien trouvé application pour la période concernée du 15 septembre 2023 à la fin du mois d'avril 2024. Il y a partant lieu de constater la résiliation dudit bail au 28 avril 2024.

Concernant les arriérés de loyers, il convient de rappeler que suivant l'article 1728 alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

La partie défenderesse restant en défaut de prouver qu'elle se serait acquittée des loyers litigieux, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la partie requérante pour la somme de 15.000.- euros.

La demande en restitution du trop-payé de la garantie locative :

PERSONNE1.) réclame encore le remboursement du trop-payé du montant de 200.- euros à titre de restitution de la garantie locative ; il aurait ainsi remboursé au défendeur le montant de 7.700.- euros bien que seul un montant de 7.500.- euros aurait été versé initialement par le locataire.

Le défendeur reconnaît le remboursement du montant de 7.700.- euros, comme le démontrerait la mention figurant dans le contrat de bail relatif à l'immeuble sis à ADRESSE3.), « *Contrat Annulé entre deux PARTIe le locataire est Remboursé du Montant de 10,000€* » ; il fait valoir que le solde de 2.300.- euros aurait été utilisé pour le paiement du loyer du mois de mai 2024 relativement à l'immeuble occupé sis ADRESSE4.).

Selon l'article 1235 du Code civil, tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû est sujet à répétition. La répétition n'est pas admise à l'égard des obligations naturelles qui ont été volontairement acquittées.

L'article 1376 du Code civil dispose que « celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à restituer à celui de qui il l'a indûment reçu ».

L'action en répétition de l'indu est celle qui est ouverte à la personne qui a effectué un paiement alors qu'elle n'était pas débitrice, en vue de reprendre la somme qu'elle a versée entre les mains de celui qui l'a reçue (Gérard Cornu, Vocabulaire juridique, PUF, 6e édition 1996, v° Répétition de l'indu).

L'action en répétition de l'indu trouve son fondement dans l'article 1235 du Code civil.

La charge de la preuve du paiement indu pèse sur celui qui agit en répétition. Le paiement de l'indu, simple fait juridique, peut être prouvé par tous moyens (Cass. fr. 1ière, 29 janvier 1991, Bull. civ. I, no 36).

Dans le cas de l'indu subjectif, il n'existe aucun rapport d'obligation, aucune dette entre le solvens (celui qui a payé) et l'accipiens (celui qui a reçu). Le débiteur paie ce qu'il doit à une personne autre que le véritable créancier.

La répétition exige d'abord un paiement, c'est-à-dire la remise d'une chose ou d'une somme d'argent, ou encore, ce qui revient au même, l'inscription dans un compte utilisé comme instrument de règlement.

En cas de répétition de l'indu objectif, (tels par exemple une dette inexistante, un paiement excessif ou une cause de la dette ultérieurement effacée), comme c'est le cas en l'espèce, la preuve d'une erreur du solvens n'est pas exigée. Celui-ci n'a d'autre preuve à rapporter que celle de l'existence d'un paiement indu, c'est-à-dire d'un paiement sans cause et la circonstance que le paiement indu est intervenu à la suite d'une faute du solvens est indifférente.

Le contrat de bail prévoit le dépôt d'une garantie locative d'un montant de 7.500.- euros ; les extraits de virement versés en cause indiquent que PERSONNE1.) a remboursé par 5 virements un total de 7.700.- euros comprenant à chaque fois la mention selon laquelle le paiement concerne le remboursement de la garantie locative.

Le défendeur reste en défaut d'établir concrètement la justification du trop-payé de 200.- euros, le moyen tiré de l'annulation du contrat de bail relativement à l'immeuble sis à ADRESSE3.) n'ayant pas été retenu.

Il n'existe partant aucune cause relativement au trop-payé du montant de 200.- euros.

PERSONNE2.) doit dès lors également être condamné au paiement du montant de 200.- euros.

Le bail pour l'immeuble sis à ADRESSE4.)

Il est constant en cause que suivant contrat de bail avec effet au 1er mai 2024, le requérant a donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE4.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros et des avances sur charges de 250.- euros ; ledit contrat est signé des deux parties en cause.

PERSONNE1.) réclame le paiement des loyers redus depuis le 1er mai 2024 jusqu'au 30 août 2024, soit le montant de 11.000.- euros.

Le défendeur conteste la demande au motif qu'il n'aurait vécu qu'un mois à cette adresse et aurait déménagé le 1er juin 2024 dans un autre logement appartenant au requérant, sis à ADRESSE5.).

Il est constant en cause qu'il n'existe pas d'état des lieux de sortie relativement au logement sis ADRESSE4.).

Le défendeur se base, en vue de corroborer ses affirmations, sur un contrat de bail que ce dernier a conclu en date du 26 juillet 2024 avec un nouveau bailleur. Mr. Munir PERSONNE3.), portant sur la location d'une maison sise à ADRESSE2.),; outre le fait que ledit contrat de bail démontrerait que le défendeur aurait eu une nouvelle adresse à partir du 26 juillet 2024, l'adresse à l'époque du locataire aurait été à ADRESSE5.), L-ADRESSE5.) et non plus l'adresses sise ADRESSE4.).

Force est de constater qu'il n'existe en définitive aucun élément concret de nature à établir à partir de quelle date le défendeur aurait résidé ADRESSE5.) le cas échéant; il s'y ajoute que le simple fait de conclure un nouveau bail en date du 26 juillet 2024 ne saurait *ipso facto* démontrer une résiliation à cette date du bail pour l'immeuble sis ADRESSE4.).

Le défendeur restant en défaut d'établir une résiliation du bail sis ADRESSE4.) antérieurement au 30 août 2024, il y a partant lieu de constater la résiliation dudit bail à cette date.

Le défendeur restant en défaut de prouver qu'il aurait réglé les loyers litigieux, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la partie requérante pour la somme de 11.000.- euros.

En conclusion, PERSONNE2.) est à condamner au paiement de la somme de 26.200.- euros.

Demandes accessoires

La partie requérante réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

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). La partie bailleresse n’ayant pas établi la condition de l’iniquité requise par la loi, cette demande est à rejeter.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

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

En l’espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu’elle est à rejeter.

Succombant à l’instance, la partie défenderesse sont à condamner aux frais et dépens de l’instance, conformément à l’article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

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

ordonne la jonction des rôles n° L-BAIL-722/24 et n° L-BAIL-721/24.

reçoit les requêtes en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l’augmentation de sa demande et la **déclare** recevable,

constate la résiliation du bail pour l’immeuble sis à ADRESSE3.), rue ADRESSE3.), avec effet au 28 avril 2024,

constate la résiliation du bail pour l’immeuble sis à ADRESSE4.), avec effet au 30 août 2024,

dit la demande en paiement de PERSONNE1.) fondée pour la somme de 26.200.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.), du chef d’arriérés de loyers et d’avances sur charges locatives, la somme de 26.200.- euros,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d’une indemnité de procédure non fondée et en **déboute**,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Jacqueline GERTEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu’en tête.

Robert WORRÉ
Juge de Paix

Jacqueline GERTEN
Greffière