

Texte pseudonymisé

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

Rép. fiscal
No. 847/12

Audience publique du vingt-deux février deux mille douze

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, 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.), employé privé, demeurant à L-(...)

partie demanderesse

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...)

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-(...)

partie défenderesse

comparant par Maître AVOCAT2.), avocate à la Cour, demeurant à (...)

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 22 septembre 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 10 octobre 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 25 janvier 2012 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et 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, à laquelle le prononcé avait été fixé, **le jugement qui suit**:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 22 septembre 2011, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de l'entendre condamner à lui payer le montant de 11.380 EUR à titre de dommages et intérêts matériels et moraux et la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

PERSONNE1.) conclut d'abord au rejet des pièces de PERSONNE2.) pour communication tardive.

Aux termes de l'article 279 du Nouveau Code de Procédure Civile, 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 prévoit que le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

En l'occurrence, il est admis que les pièces versées ont été communiquées à l'audience.

Cette communication est manifestement tardive de sorte que les pièces en question sont à écarter des débats.

PERSONNE1.) expose à l'appui de sa demande qu'il a pris en sous-location, suivant bail écrit du 24 septembre 2008, de la part de PERSONNE2.) un appartement sis à L-L-(...).

Il explique avoir toujours réglé son loyer à l'échéance convenue. Or, le 30 juin 2011, il se serait vu adresser par la bailleuse un courrier par lequel elle aurait résilié le bail avec effet immédiat suite à un jugement de résiliation du contrat de bail principal rendu par le tribunal de paix en date du 1^{er} juin 2011. Par ce même courrier, elle l'a invité à quitter les lieux pour le 7 juillet 2011 au plus tard.

Dans un courrier du 4 juillet 2011, elle l'a ensuite invité à remettre les clés pour le 7 juillet 2011.

PERSONNE1.) affirme que PERSONNE2.) ne l'a jamais auparavant averti qu'il y avait un litige entre le bailleur principal et cette dernière. Elle n'aurait en outre pas résilié le bail de sous-location comme prévu au contrat étant donné que ce contrat aurait été conclu pour une durée de trois ans prenant cours le 15 octobre 2008 avec un préavis de trois mois en cas de résiliation.

En outre, aurait-t-elle mensongèrement déclaré lors des plaidoiries ayant mené au jugement de déguerpissement de PERSONNE2.) du 1^{er} juin 2011 que son sous-locataire s'acquitterait des loyers avec retard.

Il affirme encore que suite au jugement de déguerpissement contre PERSONNE2.), il aurait reçu de la part du mandataire de la bailleresse principale PERSONNE3.) un courrier l'invitant à quitter les lieux *stande pede*.

Il estime dès lors que PERSONNE2.) n'a pas respecté les obligations lui incombant en tant que bailleur étant donné qu'elle ne lui aurait pas assuré la jouissance paisible des lieux loués jusqu'au terme du contrat et en contribuant à ternir son locataire dans le cadre d'un autre procès en déclarant de manière mensongère qu'il affichait des retards dans le paiement des loyers.

PERSONNE1.) demande actuellement dédommagement de PERSONNE2.) de tous les préjudices lui causés du comportement fautif de cette dernière sur le fondement de l'article 1719 du Code Civil.

Il expose par ailleurs que PERSONNE2.) est toujours en possession de la garantie locative.

PERSONNE1.) réclame à titre de dommage matériel la somme de 1.380 EUR du chef de frais d'agence pour chercher un nouveau logement et à titre de dommage moral un montant de 10.000 EUR.

PERSONNE2.) ne conteste pas que son sous-locataire a réglé tous les loyers. Elle ne conteste pas non plus ne pas avoir respecté l'obligation de jouissance paisible lui imposée par l'article 1719 du Code Civil.

Elle estime cependant que PERSONNE3.), la bailleresse principale, aurait bien pu garder son sous-locataire PERSONNE1.) afin de lui éviter un départ inopiné. Or, cette dernière aurait refusé cette éventualité et l'aurait forcé à déguerpir des lieux. Son compagnon à elle aurait ensuite proposé à PERSONNE1.) de lui chercher un logement. Or, ce dernier aurait refusé cette proposition.

Elle explique qu'elle se trouve dans une situation financière difficile et qu'elle est effectivement toujours en possession de la garantie locative qu'elle entend rembourser.

Or, elle aurait utilisé ces fonds pour ses propres besoins étant donné qu'elle ne touche que des allocations familiales et qu'elle n'est propriétaire d'aucun bien. Elle demande à voir ramener les dommages et intérêts qui sont actuellement réclamés par PERSONNE1.) à de plus justes propositions eu égard à sa situation financière difficile.

Le bailleur a pour obligation essentielle d'assurer la jouissance paisible du locataire. (article 1719 du Code Civil). Il garantit le preneur contre les troubles d'occupation et à ce titre, il assume la garantie du fait personnel. Il ne peut entraver lui-même l'usage de la chose louée ; il ne peut accomplir aucun acte de nature à porter atteinte aux droits eux-mêmes qu'il a conférés au preneur. (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Le louage de choses, n° 619)

En l'occurrence, il n'est pas contesté que PERSONNE2.) n'a pas réglé les loyers à son bailleur principal. Il se dégage par ailleurs du jugement du 1^{er} juin 2011 qu'elle a déclaré que son sous-locataire ne paierait pas régulièrement son loyer de sorte qu'elle serait de son côté dans l'impossibilité de payer le loyer à PERSONNE3.). Actuellement, elle fait valoir que tel n'a pas été le cas et que son sous-locataire aurait régulièrement réglé son loyer.

Il n'est en outre pas contesté par la défenderesse qu'elle n'a pas averti son sous-locataire de la procédure engagée contre elle, mais qu'elle ne l'a seulement informé qu'au moment du jugement de déguerpissement l'invitant ainsi à déguerpir des lieux dans le délai d'une semaine.

Par la conclusion du contrat de sous-location, le sous-locataire a acquis le droit à la jouissance des lieux pour la durée stipulée au contrat. Si le locataire principal ne peut plus lui assurer la jouissance paisible des lieux loués par la faute qu'il a commise, le sous-locataire subit un dommage immédiat et certain puisqu'il doit quitter les lieux avant le terme prévu au contrat. Le locataire, sous-bailleur, doit réparer le préjudice causé. La responsabilité du locataire principal ne peut être engagée que si le sous-locataire rapporte la preuve d'un préjudice certain, né et actuel.

En l'espèce, la défenderesse ne conteste pas que PERSONNE1.) a subi un préjudice certain et direct en relation causale avec le fait qu'il a dû quitter les lieux de manière inattendue avant la fin de son contrat.

Il s'ensuit que la demande tendant à voir condamner la défenderesse à des dommages et intérêts pour préjudice subi est à déclarer fondée et justifiée en son principe.

PERSONNE1.) réclame d'une part la somme de 1.380 EUR à titre de frais d'agence pour trouver un nouveau logement. Ce montant a dû être exposé pour lui permettre de trouver rapidement un logement adéquat. Il fait partie du préjudice lui accru en relation causale avec l'inexécution de l'obligation de jouissance paisible dans le chef de PERSONNE2.). Il convient de l'allouer.

PERSONNE1.) réclame encore la somme de 10.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral ayant consisté dans tous les soucis, tracas, désagréments, chagrin, déménagement en catastrophe...

Ce montant est à ramener à de plus justes proportions. Il convient dès lors d'allouer de ce chef ex aequo et bono à PERSONNE1.) la somme de 2.500 EUR qui est de nature à indemniser ce dernier équitablement du préjudice moral lui accru.

PERSONNE2.) demande à se voir allouer des délais de paiement conformément à l'article 1244 du Code Civil.

Aux termes de l'article 1244 du Code Civil, les juges peuvent, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

En l'espèce, PERSONNE2.) ne verse cependant aucune pièce de nature à étayer sa situation personnelle et financière de sorte qu'il n'y a en l'occurrence pas lieu de faire

application de l'article 1244 du Code Civil précité et de lui accorder des délais de paiement pour apurer sa dette.

Le demandeur réclame encore la somme de 1.000 EUR 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. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande afférente de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour un montant de 500 EUR.

Par ces motifs :

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

r e ç o i t la demande en la forme ;

d i t qu'il y a lieu de rejeter les pièces communiquées à l'audience-même par PERSONNE2.) ;

d i t la demande fondée pour la somme de $1.380 + 2.500 = 3.880$ EUR ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.880 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 22 septembre 2011 - jusqu'à solde ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'accorder des délais de paiement à PERSONNE2.) ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 EUR ;

la **c o n d a m n e** à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, MAGISTRAT1.), Juge de paix, assistée de la greffière GREFFIER1.), avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

MAGISTRAT1.)

GREFFIER1.)