

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1920/23
du 27.6.2023

Dossier n° L-BAIL-615/22

Audience publique extraordinaire
du vingt-sept juin
deux mille vingt-trois

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 L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1212 Luxembourg, 14A, rue des Bains, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250783, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Karim SOREL précité ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention

comparant par Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Esch-sur-Alzette.

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 10 novembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 décembre 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après quatre remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 6 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Karim SOREL précité, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 10 novembre 2022, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 597,02.- euros au titre des soldes de charges pour les années 2017-2018 et 2020-2021, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Le requérant réclame en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 44.306.- euros au titre du droit d'accession aux fruits civils qu'elle aurait perçue de la sous-location interdite des lieux loués, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

La partie requérante sollicite encore une augmentation du taux d'intérêt de trois points à partir du 3^{ème} mois de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) sollicite également la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 2.500.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La partie requérante demande en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement. Elle sollicite finalement une indemnité de procédure de 2.500.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat à la Cour qui affirme en avoir fait l'avance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Par contrat de bail du 1^{er} novembre 2012, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au même jour, un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 800.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 100.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, la partie requérante a renoncé à sa demande de voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat à la Cour qui affirme en avoir fait l'avance.

Il convient de lui en donner acte.

1) Moyens et demandes des parties

PERSONNE1.) reproche à sa locataire tout d'abord de ne pas avoir payé le solde des décomptes des charges locatives pour l'exercice 2017-2018 qui s'élève à 591,37.- euros ainsi que pour l'exercice 2020-2021 pour un montant de 5,65.- euros et sollicite par conséquent sa condamnation à lui payer la somme de 597,02.- euros.

En outre, le requérant reproche à la locataire d'avoir cédé le bail, sinon d'avoir sous-loué les lieux depuis le 24 juin 2020 à une dénommée PERSONNE3.), moyennant un loyer mensuel de 1.480.- euros, soit un montant supérieur au montant qu'elle lui paie tous les mois. Cette cession de bail, sinon sous-location serait intervenue sans son autorisation écrite et préalable et constituerait dès lors une violation du contrat de bail justifiant la résiliation de celui-ci.

Il conclut que sur base des articles 546, 547 et 548 du Code civil, les fruits civils pour une période de 27 mois devraient lui revenir et il sollicite dès lors la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 44.306.- euros.

La partie défenderesse aurait en outre falsifié les décomptes de charges qu'il lui avait remis avant de les continuer à la sous-locataire. Comme la sous-locataire aurait

eu des questions par rapport à ces décomptes, elle aurait directement contacté le syndic, qui, de son côté, l'aurait averti d'une probable sous-location.

Au cours des plaidoiries, PERSONNE1.) met en doute la durée de la sous-location alléguée par la partie défenderesse et lui reproche de rester en défaut de prouver la date de départ de la sous-locataire.

Il réduit néanmoins sa demande en condamnation au montant de 35.860.- euros correspondant à la période du 1^{er} juillet 2020 au 1^{er} mai 2022, soit pour une période de 22 mois.

PERSONNE2.) conteste la demande au titre du solde des charges locatives pour l'exercice 2017-2018 au motif qu'au jour des plaidoiries, aucun décompte ne lui aurait été communiqué par la partie requérante. Comme la demande ne serait pas étayée, elle serait dans l'impossibilité de vérifier les montants réclamés. PERSONNE1.) serait par conséquent à débouter de sa demande.

Concernant le solde du décompte pour l'exercice 2020-2021, elle conteste le montant de 12,43.- euros au titre de l'entretien du parking/garage, étant donné qu'elle n'aurait jamais eu accès au garage et que par conséquent elle ne serait pas tenue au paiement de ces frais d'entretien. Elle réclame par conséquent à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 6,78.- euros (12,43 - 5,65).

Elle s'oppose en outre à la résiliation du contrat de bail au motif qu'elle n'aurait commis aucune faute suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail. Au contraire, le bailleur aurait dès le début du bail multiplié les procédures judiciaires afin de la faire déguerpir.

Comme des travaux auraient été entrepris au sein de la copropriété et dans son appartement, elle ne se serait plus sentie à l'aise dans les lieux loués. Elle n'aurait pas souhaité résilier le contrat de bail mais uniquement « *prendre l'air* », sans vouloir causer de préjudice à son bailleur. Elle aurait partant décidé de sous-louer les lieux pendant une période de six mois. Cependant, une fois installée dans les lieux, la sous-locataire aurait refusé de quitter les lieux à la fin des six mois. Finalement, la période de sous-location se serait étirée du 1^{er} juillet 2020 au 1^{er} mai 2022. Elle n'aurait pas imaginé que la sous-location des lieux puisse être qualifiée de faute grave. Au jour du dépôt, elle aurait déjà réintégré les lieux et s'engagerait à ne plus les sous-louer. Il n'y aurait dès lors pas lieu de la sanctionner pour une faute passée. A titre subsidiaire, elle demande un délai au déguerpissement de trois mois.

Elle conclut ensuite à l'incompétence du tribunal pour connaître de la demande en remboursement des fruits civils. Le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer sur base de l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure serait compétent pour connaître des litiges entre bailleurs et locataires concernant l'exécution des baux. Or, en l'espèce, la demande ne porterait pas sur un litige de cette nature mais

relèverait du droit civil et devrait donc être introduite selon la procédure civile ordinaire.

En cas de compétence du tribunal pour connaître de la demande de PERSONNE1.), elle demande principalement à voir débouter le requérant de sa demande en contestant l'existence de fruits civils en l'espèce. La sous-location de l'appartement moyennant un loyer plus élevé que le loyer principal ne lui aurait, contrairement à ce qu'affirme le requérant, pas rapporté de bénéfice. Elle précise qu'elle aurait pris en bail un appartement non meublé et aurait sous-loué les lieux entièrement meublés. Dès lors, la différence entre le loyer principal et le loyer issu de la sous-location équivaldrait à la mise à disposition des meubles. Comme, par ailleurs, elle aurait dû se reloger pendant la durée de la sous-location moyennant un loyer supérieur au loyer principal, elle n'aurait tiré aucun avantage financier de la sous-location.

Subsidiairement, elle demande de réduire la condamnation au montant de 14.960.- euros en déduisant le montant du loyer payé au requérant $[(1.480 - 800) \times 22]$, sinon au montant de 17.600.- euros (800×22) .

Encore plus subsidiairement, il conviendrait de calculer la somme des fruits civils sur la seule base du montant du loyer mensuel provenant de la sous-location, sans augmenter ce montant de l'avance sur charges. Le préjudice s'élèverait par conséquent à la somme de 32.500.- euros (1.480×22) .

Elle conteste en outre avoir falsifié les décomptes de charges. Elle aurait uniquement annoté les décomptes des charges rédues par la sous-locataire au *pro rata temporis* de son occupation des lieux.

Elle s'oppose en outre à la demande en condamnation au titre des frais et honoraires d'avocat, qui ne serait pas établis, ainsi qu'à l'indemnité de procédure réclamée au motif que la condition de l'iniquité ferait défaut en l'espèce.

PERSONNE1.) conclut à la compétence du tribunal saisi, étant donné que le contentieux en matière de bail à loyer relèverait à l'évidence du droit civil. Le litige aurait trait à la violation du contrat de bail et la demande en condamnation aux fruits civils en serait la conséquence logique. Son dommage serait constitué par la totalité des sommes perçues par la locataire en sa qualité de possesseur de l'appartement. La motivation invoquée à la base de la sous-location serait dépourvue de tout caractère sérieux. En l'espèce, l'intention de la locataire aurait été de s'enrichir à son détriment.

2) Appréciation

A. Quant aux arriérés de charges

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

PERSONNE1.) sollicite la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 591,37.- euros au titre du solde des charges locatives pour l'exercice 2017-2018 et la somme de 5,65.- euros au titre du solde des charges locatives pour l'exercice 2020-2021.

A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir versé la moindre pièce et notamment le décompte pour l'exercice 2017-2018 et compte tenu des contestations de la partie défenderesse, il est à débouter de sa demande.

Concernant l'exercice 2020-2021, PERSONNE2.) conteste les seuls frais d'entretien du garage d'un montant de 12,43.- euros au motif qu'elle n'aurait pas eu accès au garage. Comme cette affirmation reste en l'état de pure allégation et n'est étayée par aucune pièce, elle est à débouter de sa demande.

N'ayant pas autrement contesté le décompte des charges pour l'exercice 2020-2021, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 5,65.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 10 novembre 2022 jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore à ce que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 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.

B. Quant aux fruits civils

PERSONNE1.) sollicite la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 35.860.- euros sur base des articles 546, 547 et 548 du Code civil. A l'appui de sa demande, il renvoie à deux arrêts de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation française des 2 décembre 2014 et 12 septembre 2019.

PERSONNE2.) conclut à l'incompétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour connaître de la demande, sinon demande de voir débouter le requérant de sa demande, sinon de réduire le montant de la condamnation.

Selon l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître « *de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* ».

Cet article doit être interprété en ce sens qu'il attribue compétence au juge de paix pour connaître des demandes relatives aux litiges qui trouvent leur source dans le contrat de bail. S'agissant d'une règle de compétence d'exception, elle est

d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Il convient en outre de rappeler que les notions de « *propriétaire* » et de « *bailleur* » ne se recoupent pas nécessairement.

En l'espèce, la demande est fondée sur les articles 546 et 547 du Code civil. L'accession est une manière d'acquérir, par laquelle la chose accessoire appartient au propriétaire de la chose principale.

Ainsi, PERSONNE1.) formule sa demande en qualité de propriétaire et non de bailleur.

La question de l'accession aux fruits d'une chose est par ailleurs indépendante de l'existence ou non d'un contrat de bail. La contestation, même si elle présente un lien contextuel avec le contrat de bail qui existe entre parties, ne relève cependant pas de l'exécution de ce contrat de bail et ne trouve pas sa source dans celui-ci.

Il s'agit d'une action pétitoire visant à réclamer la propriété d'une chose (les fruits) qui s'est trouvée *ab initio* dans le patrimoine du demandeur, et non d'une action basée sur une créance, donc sur le droit de recevoir quelque chose.

La demande de PERSONNE1.) ne relève par conséquent pas de l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile et doit partant être formée selon la procédure ordinaire en matière civile.

Le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer n'est par conséquent pas compétent pour connaître de ce litige introduit par voie de requête. A titre superfétatoire, le tribunal relève en outre que la demande de PERSONNE1.) dépasse son taux de compétence.

C. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

PERSONNE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail aux torts de la locataire au motif que celle-ci aurait violé plusieurs de ses obligations contractuelles.

Tout d'abord, il lui reproche de ne pas avoir réglé les arriérés de charges locatives pour les exercices 2017-2018 et 2020-2021. En outre, il lui reproche d'avoir sous-loué les lieux sans son autorisation écrite et préalable.

Le non-paiement du solde des charges locatives d'un montant de 5,65.- euros constitue certes une faute dans le chef de la locataire. Cependant, cette seule faute ne saurait à l'évidence justifier la résiliation du contrat de bail.

Il en est autrement de la faute tirée de la sous-location des lieux.

Il résulte de l'article 1^{er} du chapitre intitulé « Charges et conditions » du contrat de bail que « *Le locataire ne pourra sous-louer sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. De même, il ne saura céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur* ».

Aux termes de l'article 1134, alinéa 3 du Code civil, les conventions s'exécutent de bonne foi.

Il est constant en cause qu'PERSONNE2.) a, sans le consentement du bailleur, sous-loué les lieux pendant au moins 22 mois.

Même si la locataire a depuis réintégré le logement, il n'en reste pas moins qu'elle a du fait de la sous-location gravement manqué à ses obligations contractuelles.

Au vu de la durée de la sous-location, il y a lieu de conclure que la violation de l'interdiction de sous-location constitue une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail et de condamner PERSONNE2.) à déguerpir endéans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

D. Quant aux mesures accessoires

PERSONNE1.) sollicite en outre la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 2.500.- euros au titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat qu'il aurait dû engager sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

A défaut pour PERSONNE1.) de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, il est à débouter de cette demande.

La partie demanderesse demande une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 300.- euros.

PERSONNE1.) sollicite finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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* ».

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 que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

se d é c l a r e incompetent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) fondée sur son droit d'accession aux fruits ;

pour le surplus, d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) ;

d o n n e acte à Maître Karim SOREL qu'il renonce à sa demande en distraction des frais et dépens ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre du solde du décompte de charges pour l'exercice 2017-2018 et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) au titre du décompte de charges pour l'exercice 2020-2021 et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant de 5,65.- euros au titre du solde des charges locatives pour l'exercice 2020-2021 ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 5,65.- (cinq virgule soixante-cinq) euros, avec les intérêts légaux à compter du 10 novembre 2022 jusqu'à solde ;

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du jugement ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef d'PERSONNE2.) ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e la partie requérante 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 ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre des frais et honoraires d'avocat et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 300.- (trois cents) euros ;

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

c o n d a m n e PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé la présente décision.

Tania NEY

Tom BAUER