

Texte pseudonymisé

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

PERSONNE1.) est bénéficiaire de l'assistance judiciaire suivant décision du Vice-Bâtonnier, Délégué du Bâtonnier à l'assistance judiciaire du 31 mai 2023.

Rép. n° 2109/23
du 11.7.2023

Dossier n° L-BAIL-219/22

Audience publique extraordinaire
du onze juillet
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

1) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

2) PERSONNE3.) et

3) PERSONNE4.),

demeurant toutes deux à L-ADRESSE2.) ;

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 265322, représentée aux fins de la présente

procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE3.) ;
partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, 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 4 mai 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 juin 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 décembre 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les parties demanderesse au principal et défenderesses sur reconvention, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparurent par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour.

Après avoir entendu les mandataires des parties en leurs explications et conclusions, le tribunal refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 7 mars 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les parties demanderesse au principal et défenderesses sur reconvention, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), recomparurent par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR S.à r.l., représentée aux

fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE1.), recomparut par Maître Stéphanie LACROIX, 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 4 mai 2022, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 17.050.- euros au titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux « à partir du non-paiement des loyers », sinon à partir du 24 août 2021, jour de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Les requérantes sollicitent encore une augmentation de ce taux d'intérêt de trois points à partir du 3^{ème} mois de la notification du jugement à intervenir.

Elles réclament finalement une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 1^{er} janvier 2010, les parties requérantes ont donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au même jour, un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant un loyer mensuel de 700.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 100.- euros. Le montant mensuel des avances sur charges a été augmenté à partir du mois de février 2020 à 150.- euros.

Lors de l'audiences des plaidoiries, les parties requérantes ont réduit leur demande au titre d'arriérés de loyers à la période de mai 2017 à juillet 2021, soit au montant de 12.137,10.- euros. Elles expliquent qu'au regard de la prescription quinquennale des loyers, elles renoncent à une partie de leur demande initiale pour les loyers échus avant le mois de mai 2017.

Il convient de leur en donner acte.

1) Moyens et demandes des parties

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) reprochent à la partie défenderesse d'avoir, pendant des années, payé les loyers et charges de manière irrégulière, nonobstant leurs réclamations multiples.

Compte tenu de cette faute contractuelle, elles auraient résilié le contrat de bail et PERSONNE1.) aurait quitté les lieux en date du 23 août 2021.

Actuellement, elles réclament le solde des loyers non prescrit, soit la somme de 12.137,10.- euros.

Les requérantes demandent en outre acte que « *les parties renoncent définitivement à toute demande quant aux charges rédues sur base du contrat de bail ayant lié les parties* ».

PERSONNE1.) s'oppose à la demande adverse au titre des arriérés de loyers. Il reconnaît que les parties avaient convenu dans le contrat de bail d'un loyer mensuel de 700.- euros ; or, dans les faits, les parties auraient convenu d'un loyer mensuel de 350.- euros et le contrat de bail n'aurait dès lors « *jamais reçu exécution* ». Pendant dix ans, il aurait toujours payé un loyer mensuel de 350.- euros et les bailleuses ne seraient jamais plaintes, ce qui démontrerait qu'elles auraient consenti à ce loyer réduit.

A titre reconventionnel, il sollicite le remboursement du loyer payé pour le mois de juillet 2021, soit la somme de 700.- euros. Il explique qu'il aurait quitté les lieux le 30 juin 2021 mais aurait, par erreur, payé le loyer du mois de juillet 2021.

Pour la période de février 2020 à juin 2021, il aurait payé un loyer mensuel de 700.- euros. Or, comme le loyer mensuel se serait élevé uniquement à 350.- euros, il sollicite reconventionnellement la condamnation de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à lui rembourser le trop-payé des loyers, soit la somme de 5.950.- euros (17 x 350).

Par ailleurs, il sollicite le remboursement de la garantie locative d'un montant de 1.500.- euros.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) répliquent en contestant tout accord quant à une réduction du loyer à 350.- euros par mois. Comme les parties auraient eu des liens amicaux, les requérantes auraient accepté de louer les lieux moyennant un loyer réduit de 700.- euros. Comme PERSONNE1.) aurait en début du bail eu des difficultés financières, elles auraient tardé pour réagir.

La charge de la preuve du loyer à 350.- euros relevant à PERSONNE1.), celui-ci serait à débouter de sa demande sur base de l'article 1341 du Code civil, alors qu'il ne saurait prouver contre un écrit. Au regard du décompte annuel des arriérés de loyers, il s'avérerait qu'PERSONNE1.) n'aurait pas de manière constante payé 350.-

par mois. Pour certaines années, il aurait payé un montant supérieur, pour d'autres un montant inférieur. Au cours des échanges avec l'ancien mandataire d'PERSONNE1.), en vue d'un arrangement à l'amiable, ce dernier n'aurait jamais contesté le montant du loyer tel que fixé par le contrat de bail. Finalement, l'ancien locataire aurait, à partir du mois de février 2020, payé un loyer mensuel de 700.- euros.

Les bailleuses s'opposent en outre à la demande en remboursement du loyer du mois de juillet 2021 en rappelant qu'PERSONNE1.) a volontairement procédé à ce paiement. Elles insistent pour dire qu'PERSONNE1.) a quitté les lieux en date du 23 août 2021. La charge de la preuve revenant au requérant de la demande en condamnation, il appartiendrait à PERSONNE1.) de prouver la date de la libération des lieux.

Finalement, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se sont rapportées à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la demande en remboursement de la garantie locative.

2) Motivation

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer la somme de 12.137,10.- euros au titre d'arriérés de loyers.

En l'espèce, les parties sont en désaccord en ce qui concerne le montant du loyer mensuel convenu entre les parties. Les bailleuses concluent en un loyer mensuel de 700.- euros tel que prévu par le contrat de bail, tandis qu'PERSONNE1.) soutient que nonobstant le montant retenu au contrat de bail, les parties auraient convenu d'un loyer mensuel de 350.- euros.

Il est constant en cause que le contrat de bail écrit conclu entre les parties prévoit un loyer mensuel de 700.- euros. Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'un accord des parties à une réduction du loyer au montant de 350.- euros par mois. Or, celui-ci ne verse aucune pièce ou autre moyen de preuve quant au prétendu accord entre les parties. Le fait que les bailleuses aient attendu très longtemps avant d'agir judiciairement est sans pertinence. Il résulte en outre des décomptes des arriérés de loyers qu'PERSONNE1.) ne s'est nullement acquitté de manière constante d'un loyer mensuel de 350.- euros.

N'ayant pas rapporté la preuve de la réduction du loyer, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) et de condamner PERSONNE1.) à leur payer la somme de 12.137,10.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 août 2021, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent 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.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en répétition de l'indu pour les loyers payés en trop pour la période de février 2020 à juin 2021.

PERSONNE1.) sollicite en outre le remboursement du loyer indûment payé pour le mois de juillet 2021 par ce dernier au motif qu'il aurait quitté les lieux le 30 juin 2021.

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) a volontairement payé le loyer du mois de juillet 2021. En sa qualité de requérant, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de la date de la libération des lieux. Or, cette demande n'est étayée par aucun élément versé au dossier et son affirmation reste dès lors en l'état de pure allégation.

Il est partant également à débouter de cette demande.

PERSONNE1.) réclame finalement la condamnation de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à lui rembourser la garantie locative versée en début du bail d'un montant de 1.500.- euros.

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 PERSONNE5.), P. 31, n° 2/2001, n° 65).

Aucune demande, outre celle relative aux arriérés de loyers, n'ayant été formulée par les bailleuses et au regard de l'accord entre les parties pour renoncer définitivement à toute demande quant aux charges locatives, il y a lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au remboursement de la garantie locative.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent encore une indemnité de procédure de 1.000.- 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.

Finalement, elles demandent 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.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge d'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,

d i t recevables les demandes de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) ainsi que d'PERSONNE1.) ;

d o n n e acte à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) de la réduction de leur demande au titre des arriérés de loyers ;

d o n n e acte à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) ainsi qu'à PERSONNE1.) que « *les parties renoncent définitivement à toute demande quant aux charges rédues sur base du contrat de bail ayant lié les parties* » ;

d i t fondée la demande de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) pour un montant de 12.137,10.- euros au titre d'arriérés de loyers ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) la somme de 12.137,10.- (douze mille cent trente-sept virgule dix) euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 août 2021, jour de la mise en demeure, 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 non fondée les demandes reconventionnelles d'PERSONNE1.) au titre de la répétition de l'indu pour la moitié des loyers payés pour la période de février 2020 à juin 2021 et pour l'intégralité du loyer du mois de juillet 2021 et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative pour un montant de 1.500.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.500.- (mille cinq cents) euros ;

d i t fondée la demande de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) 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 PERSONNE1.) 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