

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2836/23
du 7.11.2023

Dossier n° L-BAIL-262/23

Audience publique du sept novembre deux mille vingt-trois

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Esch-sur-Alzette ;

e t

PERSONNE1.) et son épouse

PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses au principal,

parties demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Sébastien TOSI, 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 21 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut par Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, tandis que les parties défenderesses au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), comparurent par Maître Sébastien TOSI, 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 21 avril 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à lui payer la somme de 23.121,46.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, au titre de deux factures SOCIETE2.) impayées et au titre du solde des décomptes de charges locatives pour les exercices 2017-2018 et 2018-2019, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La partie requérante réclame en outre une indemnité de procédure de 1.500.- euros, la condamnation des parties défenderesses 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 27 novembre 2017, la partie requérante a donné en bail aux parties défenderesses, avec effet au 1^{er} décembre 2017, un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel indexé initial de 1.460.- euros et une avance mensuelle sur charges de 200.- euros.

1) Moyens et demandes des parties

Lors de l'audience des plaidoiries, la partie requérante a versé un décompte rectifié et réclame principalement la somme de 23.121,46.- euros (avec un loyer indexé), sinon la somme de 21.936,29.- euros (sans indexation du loyer).

Les parties défenderesses ont tout d'abord soulevé la nullité de l'exploit introductif d'instance pour cause de libellé obscur au motif que la requête ne serait pas assez précise quant aux montants réclamés et quant à leur cause.

Ensuite, les parties défenderesses ont soulevé la prescription des loyers et arriérés de charges réclamés. Au regard de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivaient dans un délai de cinq ans. Par conséquent, tous les loyers échus avant le 21 avril 2018 seraient prescrits, tout comme les arriérés de charges.

Au fond, elles soutiennent que tous les loyers et avances sur charges auraient été payés par l'ancien l'employeur d'PERSONNE1.) et versent à l'appui de leur moyen deux documents qu'elles qualifient de « *preuve de virement loyer* ». Elles s'interrogent en outre sur les raisons qui ont poussé la partie requérante à atteindre plusieurs ans avant d'agir en justice. Suite à deux courriers de rappel et de mise en demeure des 25 mai 2018 et 29 septembre 2018, la partie requérante n'aurait plus réclamé le paiement de quelconques loyers jusqu'au dépôt de la présente procédure.

Les parties défenderesses reprochent en outre à leur ancienne bailleresse de rester en défaut d'établir leur date de libération des lieux mais qui se contenterait d'affirmer qu'elles auraient quitté les lieux au mois de décembre 2019 alors que le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord au 31 août 2018. Elles reconnaissent cependant qu'elles n'avaient pas libéré les lieux à cette date et qu'elles étaient occupantes sans droit ni titre depuis cette date. Or, comme la partie requérante réclamerait des arriérés de loyers et non pas des indemnités d'occupation sans droit ni titre, elle serait à débouter de sa demande.

Concernant la demande relative aux soldes des décomptes de charges, elles réitérent leur moyen quant à la prescription de ces demandes. Par ailleurs, la partie requérante se contenterait de verser les décomptes de charges réclamés mais aurait omis de verser les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires ayant approuvé les décomptes de la copropriété. Elles s'opposent par conséquent également à cette demande.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à leur restituer la garantie

locative d'un montant de 4.380.- euros et contestent la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réplique en s'opposant au moyen tiré du libellé obscur de la requête. Celle-ci serait très claire et indiquerait avec précision les montants réclamés.

En ce qui concerne la prescription des demandes, la requérante expose avoir tardé à introduire la présente procédure, étant donné que son administrateur aurait été malade, ce qui aurait ralenti la gestion des affaires de la société. En outre, elle aurait eu peur de la personne d'PERSONNE1.), qui aurait été le garde-corps d'un escroc reconnu comme tel. Au regard des règles relatives à l'imputation des paiements sur les arriérés de loyers, seuls les soldes des loyers pour le mois de mars 2018 (620.- euros) et pour le mois d'avril 2018 (200.- euros) pourraient éventuellement être prescrits.

Par contre, les demandes au titre des décomptes de charges ne seraient pas prescrites, le décompte pour l'exercice 2017/2018 ayant été établi le 9 juillet 2018 et celui pour l'exercice 2018/2019 évidemment postérieurement.

Concernant la date de départ des parties défenderesses, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. reconnaît que le contrat de bail a été résilié avec effet au 31 août 2018 mais insiste pour dire que les anciens locataires se seraient maintenus dans les lieux jusqu'au mois de décembre 2019. En date du 9 janvier 2020, un nouveau contrat de bail aurait été conclu avec un nouveau locataire qui lui aurait été présenté par PERSONNE1.) à la fin de son occupation des lieux.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. conteste toute force probante des pièces versées par les parties défenderesses devant prouver le paiement des loyers et avances sur charges. Ces documents n'indiqueraient pas la date d'exécution des prétendus virements et le total des deux prétendus paiements dépasserait de loin le montant redû au titre des arriérés de loyers et de charges. En tout état de cause, elle n'aurait jamais perçu ces prétendus paiements.

Par ailleurs, la qualification de loyers ou d'indemnités d'occupation sans droit ni titre serait sans aucune importance, les montants réclamés seraient toujours la contrepartie de l'occupation des lieux.

Elle s'oppose à la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative au motif que celle-ci n'aurait jamais été fournie et s'étonne, de son côté, de l'inaction des parties défenderesses qui jusqu'au jour des plaidoiries n'auraient jamais réclamé son remboursement.

PERSONNE1.) précise encore qu'il serait persuadé que son ancien employeur aurait payé son loyer et suggère que le trop-payé de loyers serait peut-être à imputer

sur les arriérés de loyers de la société de son ancien employeur, qui aurait également loué des locaux auprès de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

2) Appréciation

Quant au libellé obscur

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent tout d'abord le libellé obscur de la requête qui manquerait de précision quant aux demandes formulés et quant à leurs causes.

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

Cette prescription doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison du libellé de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour, 5 juillet 2007, n° 30.520 du rôle).

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'espèce, la requête indique clairement le contrat de bail conclu par les parties, son début d'exécution ainsi que le mois de libération des lieux. La requérante indique ensuite que les parties défenderesses « *réglait les loyers et avances sur charges de façon irrégulière, voire ne les règlent pas du tout* », suivi d'un tableau détaillé indiquant les mois et les montant redus et les montants payés pour conclure à des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour un montant de 20.880,50.- euros. A la prochaine page de la requête, les montants réclamés au titre des charges sont également clairement indiqués.

L'intention de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. est claire et sans équivoque et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se sont pas mépris sur ce qui constitue l'enjeu du litige et ont conclu en détail sur les demandes.

Un débat sur le fond de l'affaire a donc bien eu lieu.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ayant, pour le surplus, pas non plus établi avoir subi un préjudice, leur moyen de nullité est à rejeter.

Quant aux arriérés de loyers et aux soldes des décomptes de charges

Lors de l'audience des plaidoiries, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a réclamé principalement la somme de 23.121,46.- euros (avec un loyer indexé), sinon la somme de 21.936,29.- euros (sans indexation du loyer), tout en versant un nouveau décompte avec la mention « *le propriétaire renonce à l'adaptation du loyer à l'indice des prix à la consommation* ». Par ailleurs, le bailleur a renoncé à sa demande en paiement de deux facture SOCIETE2.) et précise réclamer uniquement les soldes des décomptes de charges pour un montant de 1.676,29.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

En ce qui concerne la prescription des demandes, le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer et aux charges locatives d'un immeuble, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « *tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* » (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 210 et s. ; Cass. française ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3^e ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux., 23 novembre 2007, n° 109.531 du rôle).

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (JCL civil sub. art. 2270 à 2278, nos 118 et 158). Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du Code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, il y a autant de délais que de termes (cf. Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

La requête ayant été déposée le 21 avril 2023, tous les loyers et avances sur charges redus avant le 21 avril 2018 sont partant prescrits. En tenant compte des paiements intervenus aux dires de la bailleuse, la demande au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mai 2018 à décembre 2019 porte dès lors sur la somme de 18.400.- euros.

Les décomptes des charges pour l'exercice 2017-2018 ayant été établis le 28 août 2019 et celui pour l'exercice 2018-2019 le 11 décembre 2019, les demandes y relatives ne sont partant pas prescrites.

Concernant la fin du contrat de bail, les parties s'accordent pour dire que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord avec effet au 31 août 2018 et qu'(PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas libéré les lieux à cette date. La société anonyme SOCIETE1.) S.A. soutient que les parties défenderesses ont libéré les lieux à la fin du mois de décembre 2019, tandis que ces dernières affirment ne pas se souvenir de leur date de sortie des lieux mais reprochent à leur ancienne bailleuse de ne pas prouver leur date de départ. Or, il appartient aux parties défenderesses d'établir la fin de leur occupation des lieux et donc d'établir qu'elles sont libérées de leur obligation de payer le prix de leur occupation des lieux.

Etant donné que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 31 août 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont, pour la période postérieure à la résiliation, redevables d'une indemnité en contrepartie de leur occupation des lieux à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. Or, cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

Le juge ayant l'obligation de restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, peut, après avoir constaté que les sommes réclamées sont rédues non au titre de loyers, mais d'indemnités d'occupation, requalifier d'office le caractère des sommes réclamées (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, n° 225, p. 397.)

Il y a dès lors lieu qualifier les montants réclamés par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour la période de septembre 2018 à décembre 2019 d'indemnités d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation. Dans la fixation de l'indemnité d'occupation, il est en principe fait référence à la valeur locative du bien. Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent

démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, n° 189, p. 377).

Au regard du décompte versé en cause, la partie requérante réclame pour cette période le même montant que l'ancien loyer.

Suivant l'article 1315, alinéa 2 du Code civil, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. Il appartient en conséquence aux anciens locataires d'établir le paiement des loyers et avances sur charges.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent ensuite que l'ancien employeur d'PERSONNE1.) aurait procédé au paiement des arriérés de loyers par deux virements des 7 septembre 2018, respectivement 31 décembre 2018 pour un montant total de 25.555,50.- euros.

Les pièces versées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont des captures d'écran provenant de la banque SOCIETE3.). Le premier « virement » aurait été réalisé à partir du compte client SOCIETE4.) pour un montant de 8.536,50.- euros avec la communication « Loyers E. SOCIETE5.) ». Le deuxième « virement » aurait été réalisé par la société SOCIETE6.) S.A. sans indication du numéro de compte de celle-ci pour un montant de 17.019.- euros.

Aucune date d'exécution ne figure sur ces pièces et aucun extrait de compte n'est versé en cause pour établir que ces sommes ont bien été débitées des comptes des donneurs d'ordre. Au regard du décompte de la bailleuse, les arriérés de loyers et avances sur charges se sont élevés au mois de décembre 2018 à 15.140.- euros. Dès lors, il serait pour le moins curieux que l'employeur d'PERSONNE1.) procède à des paiements pour un montant de 25.555,50.- euros. Le moyen des parties défenderesses selon lequel le surplus aurait dû être imputé à des arriérés de loyers de la société de son employeur, sans autre précision, reste à l'état de pure allégation et ne remporte dès lors pas la conviction du tribunal.

A défaut pour les parties défenderesses de rapporter la preuve de paiement des loyers et avances réclamés, il y a lieu de faire droit à la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour un montant de 18.400.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 avril 2023 jusqu'à solde.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réclame en outre le solde du décompte de charges pour l'exercice 2017-2018 pour un montant de 578,22.- euros et la somme de 1.098,08.- euros pour l'exercice 2018-2019.

Les parties défenderesses ont reproché à la partie requérante de ne pas avoir versé les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires ayant approuvé les bilans de la copropriété mais sans contester les montants réclamés.

A défaut pour elles de préciser si elles contestent l'exactitude des décomptes versés ou si elles contestent certains frais mis à leur charge, leur moyen laisse à être fondé.

Au regard des décomptes versés par la société anonyme SOCIETE1.) S.A., il y a lieu de faire droit à sa demande pour le montant réclamé, avec les intérêts légaux à partir du 21 avril 2013 jusqu'à solde.

En conclusion, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au titre des arriérés de loyers et avances sur charges, d'indemnités d'occupation ainsi que des décomptes de charges la somme de 20.076,29.- euros (18.400 + 1.676,29), avec les intérêts légaux à partir du 21 avril 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à la demande en restitution de la garantie locative

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent à titre reconventionnel la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à leur restituer la garantie locative d'un montant de 4.380.- euros.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. s'oppose à cette demande au motif que les anciens locataires n'auraient jamais versé de garantie locative.

A défaut pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de prouver le paiement de la garantie locative, ils sont à débouter de leur demande.

Quant aux mesures accessoires

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande encore une indemnité de procédure de 1.500.- 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.

Elle demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

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.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant succombé au litige, ils sont 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 et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. d'une part et d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) d'autre part ;

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de la réduction de sa demande ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à titre des arriérés de loyers et avances sur charges, d'indemnités d'occupation ainsi que du solde des décomptes de charges locatives pour le montant de 20.076,29.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 20.076,29.- (vingt mille soixante-seize virgule vingt-neuf) euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 avril 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. 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.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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

Tania NEY

Tom BAUER