

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3124/23
du 1.12.2023

Dossier n° L-BAIL-589/23

Audience publique extraordinaire
du premier décembre
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 Alexis GUILLAUME, avocat, en remplacement de Maître Delphine HERMES, avocat, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant en personne.

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 12 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 10 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Alexis GUILLAUME, avocat, en remplacement de Maître Delphine HERMES, avocat, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut en personne.

Les parties furent entendues 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 12 septembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de 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 2.217,50.- euros au titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Le requérant sollicite en outre une indemnité de procédure de 500.- 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.

La partie requérante affirme avoir donné en bail à la partie défenderesse une chambre dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), par contrat de bail écrit du 15 janvier 2022. Le montant du loyer aurait été « fixé à 900-€ par mois ainsi que la somme de 75-€ mensuel à titre de charges forfaitaires définie oralement sur la base du contrat de bail commun signé en date du 12 janvier 2022 ».

Compte tenu de l'imprécision quant au contrat de bail applicable en l'espèce, et sur demande du tribunal, le mandataire de la partie requérante a indiqué fonder sa

demande au titre d'arriérés de loyers sur le contrat de bail du 12 janvier 2022 conclu avec au total quatre locataires, moyennant un loyer mensuel à charge de la partie défenderesse de 900.- euros et la somme de 75.- euros au titre des charges.

Il expose que la partie défenderesse occuperait la plus grande chambre, raison pour laquelle son loyer serait plus important que celui payé par les autres locataires. Pendant plusieurs mois, la partie défenderesse aurait payé un loyer mensuel de 975.- euros et aurait par conséquent accepté ce montant. Sans motif il aurait pas la suite arrêté le paiement intégral du loyer.

PERSONNE2.) conteste la demande de son bailleur. Il reproche à son bailleur de lui avoir soumis deux contrats de baux, un premier pour une chambre dans l'immeuble et un deuxième en colocation avec trois autres personnes pour un appartement dans l'immeuble. Interrogé sur la cause des deux contrats de baux, le bailleur ne lui aurait fourni aucune explication. Ne sachant pas quel contrat serait applicable et avec quel loyer, il aurait réduit ses paiements. Selon lui, le contrat de bail applicable serait celui conclu avec les autres colocataires moyennant un loyer total de 2.700.- euros.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) sollicite la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.775.- euros, « avec les intérêts légaux », au titre d'un surplus de loyers payés sur base d'un loyer mensuel avec charges de 750.- euros.

Appréciation

Les parties à l'instance sont en désaccord quant au contrat de bail applicable en l'espèce ainsi que quant au montant du loyer et charges redus.

Au regard des pièces versées en cause il appert qu':

- en date du 13 décembre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont donné en bail à la partie défenderesse un « studio à l'étage » dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 900.- euros et une avance mensuelle sur charges de 75.- euros. Ce contrat de bail a pris effet le 1^{er} janvier 2022 ;
- en date du 12 janvier 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont donné en bail à la partie défenderesse ainsi qu'à trois autres personnes un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 2.700.- euros et une avance sur charges de 75.- euros par mois. Ce contrat de bail a pris effet le 15 janvier 2022.

Il y a partant lieu de conclure que le contrat de bail prenant effet au 15 janvier 2022 a remplacé le contrat de bail du 13 décembre 2021 et ayant pris effet le 1^{er} janvier 2022.

Le contrat de bail du 12 janvier 2022 étant muet quant à la répartition du loyer et des avances sur charges entre les quatre locataires, il y a lieu de retenir que chacun des locataires est redevable d'un quart du loyer et de l'avance sur charges. Le loyer mensuel redu par PERSONNE2.) s'élève par conséquent à 675.- euros et l'avance sur charges à 18,75.- euros, soit la somme de 693,75.- euros.

Du 1^{er} janvier 2022 au 14 janvier 2022, le contrat de bail du 13 décembre 2021 (moyennant un loyer mensuel avec avance sur charges de 975.- euros) a été applicable, tandis que depuis le 15 janvier 2022, le contrat de bail du 12 janvier 2022 est applicable.

Pour le mois de janvier 2022, le montant redu par PERSONNE2.) s'est par conséquent élevé à 834,37.- euros $[(975 / 2) + (693,75 / 2)]$.

Au total, les loyers et avances sur charges à payer par la partie défenderesse pour la période de janvier 2022 à août 2023 se chiffrent à 14.015,62.- euros $[834,37 + (693,75 \times 19)]$.

Il résulte du décompte des montants payés par PERSONNE2.) que celui-ci s'est acquitté pour la période de janvier 2022 à août 2023 de la somme de 17.695.- euros au titre de loyers et avances sur charges et d'une garantie locative d'un montant de 900.- euros.

Le montant total payé au titre de loyers et d'avances sur charges pour la période de janvier 2022 à août 2023 s'élève dès lors à 16.795.- euros.

Il existe partant un trop-payé en faveur de la partie défenderesse d'un montant de 2.779,38.- euros $(16.795 - 14.015,62)$.

PERSONNE1.) est par conséquent à débouter de sa demande en condamnation au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) a sollicité le remboursement d'un trop-payé de loyers et de charges pour un montant de 1.775.- euros. Le tribunal ne pouvant statuer *ultra petita*, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) pour le montant réclamé, avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Au regard de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande au titre de l'indemnité de procédure.

PERSONNE1.) demande 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.

PERSONNE1.) ayant succombé au litige, il 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,

d i t recevables les demandes d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre d'arriérés de loyers et de charges et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) au titre d'un trop-payé de loyers et d'avances sur charges pour un montant de 1.775.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.775.- (mille sept cent soixante-quinze) euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre de l'indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

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 le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier