

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1541/23
L-BAIL-474/22

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 25 MAI 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) PERSONNE3.), demeurant à B-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant par Maître Alain LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 août 2022 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 6 octobre 2022 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 20 avril 2023, lors de laquelle Maître Michaël PIROMALLI se présenta pour PERSONNE1.), tandis que Maître Geoffrey PARIS comparut pour PERSONNE2.) et Maître Alain LORANG comparut pour PERSONNE3.).

Les mandataires des parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 27 novembre 2017, modifié par un avenant signé en date du 13 octobre 2021, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE4.), décédé en date du 26 juin 2022, ont donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.850 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 160 euros, augmentée à 200 euros et ensuite à 260 euros depuis le 1^{er} juillet 2022 et contre fourniture d'une garantie locative de 5.550 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 26 août 2022, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante le montant de 2.080 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir déclarer résilié le bail existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux occupant les lieux de leur chef dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elles de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à les faire expulser par la force publique et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le

tout aux frais des parties défenderesses récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 474/22.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant de 2.556,45 euros incluant les arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'août au 14 octobre 2022.

PERSONNE2.) a sollicité la somme de 2.775 euros au titre de la garantie locative et elle a réclamé à PERSONNE3.) la moitié des loyers et des frais de ménage avancés, ses frais d'avocat d'un montant de 1.392 euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 500 euros à PERSONNE3.).

PERSONNE3.) a sollicité à titre reconventionnel le montant de 1.496,78 euros au titre de sa part du solde de la garantie locative ainsi que la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 500 euros.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que les parties défenderesses ont libéré les lieux loués en date du 14 octobre 2021 suite à une résiliation du bail d'un commun accord des parties. Sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement serait dès lors devenue sans objet. Les parties défenderesses lui redevraient actuellement le montant de 2.556,45 euros au titre d'arriérés de loyers et de charges.

PERSONNE2.) ne conteste pas les arriérés d'un montant de 2.556,45 euros, mais elle sollicite la restitution de la garantie locative d'un montant de 5.550 euros, soit un solde (5.550 – 2.556,45=) 2.993,55 euros. Elle fait plaider que PERSONNE3.) a quitté les lieux loués au mois de juin 2022 sans qu'il y ait eu une résiliation du bail. PERSONNE2.) aurait payé sa part du loyer depuis le mois d'octobre 2021 jusqu'au mois de juillet 2022. Elle aurait également réglé l'intégralité du loyer pour les mois d'août et de septembre 2022. Elle aurait encore déboursé les sommes de 145 et 174 euros au titre de frais de ménage à la fin du bail. Comme elle a avancé ces montants, elle estime que sur la somme de 2.993,55 euros, le montant de 2.775 euros devrait lui revenir et le solde à PERSONNE3.). Elle formule donc

une demande en condamnation en paiement de cette somme contre PERSONNE3.) en sa qualité de co-débitrice solidaire sur base de l'article 1214 du Code civil.

PERSONNE3.) ne conteste pas la demande principale en paiement du montant de 2.556,45 euros. Elle sollicite de la part de PERSONNE1.) la restitution du solde de la garantie locative, soit un montant de 1.496,78 euros (2.993,55 /2). Elle estime que le tribunal n'est pas matériellement compétent pour toiser la demande d'PERSONNE2.) dirigée à son égard. Par ailleurs, il s'agirait d'une demande nouvelle qui serait à déclarer irrecevable. La demande ne serait en tout état de cause pas justifiée quant au fond.

La partie requérante s'oppose à la restitution de la garantie locative qui serait prématurée compte tenu du fait que le décompte de charges de 2022 ne lui a pas encore été remis.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 27 novembre 2017, modifié par un avenant signé en date du 13 octobre 2021, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE4.), décédé en date du 26 juin 2022, ont donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.850 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 160 euros, augmentée à 200 euros et ensuite à 260 euros depuis le 1^{er} juillet 2022 et contre fourniture d'une garantie locative de 5.550 euros.

Comme le bail a été résilié d'un commun accord des parties et que les lieux loués ont été libérés en date du 14 octobre 2022, la demande en résiliation du bail et en déguerpissement est devenue sans objet.

Au vu du décompte actualisé produit en cause par PERSONNE1.) et en l'absence de contestations du montant réclamé, la demande de PERSONNE1.) en paiement de la somme de 2.556,45 euros est à dire fondée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont donc condamnées solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.556,45 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 avril 2023, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

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 du jugement.

Concernant la demande en restitution de la garantie locative, il échet de relever que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat de bail, à assurer

au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Comme il n'est pas contesté par les parties défenderesses que le décompte des charges de 2022 n'a pas encore été remis à PERSONNE1.), la demande en restitution de la garantie locative est à rejeter pour être prématurée.

Quant à la demande en garantie dirigée par PERSONNE2.) contre PERSONNE3.), il convient de relever qu'aux termes de l'article 1214 du Code civil, il est disposé que le codébiteur d'une dette solidaire qui l'a payée en entier ne peut répéter contre les autres que les part et portion de chacun d'eux.

La créance de remboursement que détient le codébiteur solidaire qui a payé la dette à l'encontre de l'autre codébiteur a son origine dans l'engagement solidaire envers le créancier.

L'article 3.3° du Nouveau Code de procédure civile donne compétence au juge de paix pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'exécution des baux d'immeubles.

En l'espèce, le litige soumis au tribunal concerne la demande dirigée par un des locataires contre son colocataire et tend au remboursement de la moitié du loyer et des avances sur charges qu'il a payés au bailleur en arguant que tous deux se seraient solidairement engagés vis-à-vis du bailleur et de la moitié de frais de ménage qu'il prétend avoir réglés à la fin du bail.

Ce litige ne concerne donc pas une contestation entre bailleur et preneur relative à l'existence et à l'exécution d'un bail d'immeuble qui donnerait compétence exclusive au juge de paix siégeant en matière de bail à loyer mais est de droit commun.

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, n'est dès lors pas compétent pour toiser cette demande.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 300 euros.

Les parties défenderesses sont donc condamnées in solidum à lui payer ledit montant de 300 euros.

Compte tenu du sort de la demande principale et du sort de la demande que PERSONNE5.) a dirigée contre PERSONNE3.), elle est à débouter de sa demande en indemnisation de ses frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ni PERSONNE2.), ni PERSONNE3.) ne justifiant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Les arriérés n'étant pas contestés, il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire aux arriérés de loyer et d'avances sur charges.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de PERSONNE1.) recevable,

dit que la demande de PERSONNE1.) en résiliation du bail et en déguerpissement est devenue sans objet,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers et des avances sur charges,

condamne solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.556,45 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 avril 2023, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

rejette la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative pour être prématurée,

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande d'PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.),

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 300 euros,

condamne in solidum PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 300 euros,

déboute PERSONNE5.) de sa demande en indemnisation de ses frais d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure,

déboute PERSONNE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire aux arriérés de loyers et d'avances sur charges,

condamne in solidum PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI