

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1893/23
L-BAIL-708/22

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 22 JUIN 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 en personne,

ET

SOCIETE1.) SARL-S, société à responsabilité limitée simplifiée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Camille MASCIOCCHI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Barbara KOOPS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 décembre 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, 2 février 2023 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, 1^{er} juin 2023, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta en personne, tandis que Maître Camille MASCIOCCHI, en remplacement de Maître Barbara KOOPS, comparut pour la partie défenderesse.

La partie demanderesse et le mandataire de la partie défenderesse 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 SUIVIT

A. Les rétroactes

Suivant contrat de bail conclu en date du 15 août 2019, avec effet à la même date pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S (ci-après désignée : la société SOCIETE2.), actuellement la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), les parties communes de l'immeuble étant destinées à la colocation, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 780 euros, charges incluses, payable d'avance au début de chaque mois.

Par requête déposée le 2 février 2022 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE2.) avait fait convoquer PERSONNE1.) devant ce tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer :

- la somme de 3.200 euros à titre d'arriérés de loyers ;
- la somme de 1.560 euros à titre de garantie locative non versée ;
- la somme de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts pour avoir quotidiennement perturbé les autres colocataires en y installant son activité professionnelle dans les lieux loués ; et
- la somme de 500 euros à titre de d'indemnisation pour le « trouble causé, dérangement et frais administratifs ».

Elle avait encore sollicité la résiliation judiciaire du contrat de bail.

A l'audience des plaidoiries du 30 mai 2022, la société SOCIETE2.) avait renoncé à sa demande en condamnation au montant de 1.560 euros au titre de la garantie locative non versée, elle avait augmenté sa demande en arriérés de loyers pour la porter au montant total de 7.278 euros suivant situation à la date du 5 mai 2022 et elle avait sollicité le déguerpissement d'PERSONNE1.).

PERSONNE1.) n'avait pas contesté redevoir le montant réclamé de 7.278 euros à titre d'arriérés de loyers, suivant décompte arrêté au 5 mai 2022.

Par jugement n° 1712/2022 du 13 juin 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, après avoir déclaré la requête recevable en la pure forme, avait

- donné acte à la société SOCIETE1.) de sa demande en déguerpissement ainsi que de sa renonciation à sa demande tendant à la condamnation au montant de la garantie locative,
- dit qu'il n'y avait pas lieu d'allouer des délais de paiement à PERSONNE1.),

- dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers recevable et fondée pour le montant réclamé de 7.278 euros,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 7.278 euros,
- dit les autres demandes pécuniaires de la société SOCIETE1.) non fondées,
- résilié le bail entre parties pour faute grave dans le chef d'PERSONNE1.) consistant dans le non-paiement des loyers,
- partant condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement,
- au besoin autorisé 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,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 28 décembre 2022, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir ordonner le paiement des créances du requérant par compensation de la dette réclamée par la société SOCIETE1.) ;
- voir dire que les créances du requérant s'élèvent à 5.122,80 euros ou à tout autre montant à déterminer par le tribunal ;
- voir dire que ce montant est susceptible d'augmentation au vu de la présentation du décompte des charges ;
- voir ordonner à la société SOCIETE1.) de présenter le décompte des charges locatives.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 708/22.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en indemnisation pour troubles de jouissance au montant total de 7.000 euros. Il a en outre réclamé une indemnité de 5.000 euros pour perte de clientèle ainsi qu'une indemnité de 1.500 euros pour son préjudice moral.

La société SOCIETE1.) a sollicité à titre reconventionnel le paiement d'arriérés de loyer d'un montant total de 10.358 euros [7.278 + (4 x 770 euros pour les mois de juin, d'août, de septembre et d'octobre 2022)] ainsi qu'une indemnité de 1.500 euros pour procédure abusive et vexatoire. Elle a finalement réclamé l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des rétroactes ci-avant énoncés, PERSONNE1.) expose qu'il réclame actuellement à la société SOCIETE1.) le paiement de ses créances en compensation de la dette relative aux arriérés de loyers qu'il redoit à la société SOCIETE1.) en vertu du jugement rendu en date du 13 juin 2022. Il invoque en premier lieu les frais liés à un abonnement internet qu'il aurait dû payer à concurrence d'un montant de 1.622,80 euros. En date du 30 septembre 2021, la société SOCIETE1.) aurait reconnu redevoir à ce titre au requérant la somme de 1.302,80 euros. Il sollicite en outre une indemnité de 3.500 euros pour troubles de jouissance qui lui auraient été causés en raison du dysfonctionnement des équipements de chauffage

pendant les mois d'octobre, de novembre et de décembre 2021, de janvier et de février 2022. Par ailleurs, il donne à considérer que la porte de sa chambre a pu être ouverte par la clé d'une autre chambre, ce qui aurait provoqué une angoisse permanente dans son chef. Sa demande est basée sur les articles 1719 et 1721 du Code civil. Il invoque finalement une éventuelle créance dans son chef susceptible de résulter du décompte des charges locatives.

La société SOCIETE1.) soulève principalement l'irrecevabilité des demandes en raison du jugement du 13 juin 2022. Lors de la première instance, le requérant aurait reconnu redevoir le montant de 7.278 euros au titre d'arriérés de loyers, charges incluses. L'instance d'appel relative au jugement précité serait actuellement pendante. Le montant de 1.622,80 euros aurait d'ores et déjà été déduit des arriérés de loyers. Lors de l'instance ayant abouti au jugement du 13 juin 2022, le requérant n'aurait jamais invoqué le dysfonctionnement du chauffage. S'agissant du décompte des charges locatives, elle renvoie à ses pièces et fait préciser que conformément aux stipulations contractuelles, l'établissement d'un décompte de charges locatives ne s'imposerait qu'en cas de dépassement d'un montant de 3.120 euros pour l'année entière, plafond qui ne serait pas atteint en l'espèce. Subsidiairement, elle conteste la demande adverse tant en son principe qu'en son quantum pour les mêmes motifs et en ajoutant qu'aucune condamnation n'est formulée dans le dispositif. S'agissant des frais de l'abonnement internet, elle relève que le requérant a souscrit un propre contrat d'internet en raison du fait qu'il aurait installé sans autorisation de la bailleuse son étude dans les lieux loués. Comme il n'aurait cependant pas fourni de code aux colocataires, la bailleuse aurait conclu un contrat à son nom. Elle conteste ensuite l'existence des désordres allégués. La bailleuse aurait immédiatement fait remédier au dysfonctionnement du chauffage.

PERSONNE1.) fait répliquer que la facture d'abonnement internet n'a pas été déduite des arriérés de loyers. En raison du fait que la bailleuse n'a pas payé la facture d'internet, son portable n'aurait plus fonctionné et il aurait perdu des clients. Il ajoute que le moteur du volet électrique n'a pas fonctionné pendant un certain temps, ce qui lui aurait créé un trouble de jouissance. En outre, la bailleuse aurait pris des photos de son bureau sans son autorisation. Il conteste le décompte des charges locatives produit en cause par la partie adverse en l'absence de pièces justificatives et en l'absence d'un mode de calcul individuel. Il ajoute qu'il a réglé les frais d'agence d'un montant de 912 euros. Il s'oppose finalement aux demandes reconventionnelles pour ne pas être fondées.

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de ces demandes nouvelles, qui ne seraient en tout état de cause pas fondées en l'absence de la moindre preuve. Elle ajoute qu'elle n'a pas donné son autorisation quant à l'installation de l'étude dans les lieux loués. Elle conteste finalement le décompte adverse qui ne commencerait qu'au mois de janvier 2020.

D. L'appréciation du Tribunal

Dans la mesure où PERSONNE1.) a sollicité dans sa requête la compensation du montant de 5.122,80 euros (1.622,80 + 3.500) avec la dette réclamée par la société SOCIETE1.), il échet de retenir qu'il demande implicitement la condamnation de la société SOCIETE1.) audit montant.

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'acte introductif d'instance.

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte*

introdutif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ».

C'est le principe de l'immutabilité du litige.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel 12 juin 1986).

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable (cf. CA 24.09.1998, No. 20974).

Les demandes d'PERSONNE1.) en indemnisation de sa perte de clientèle à concurrence d'un montant de 5.000 euros et en indemnisation de son préjudice moral à concurrence d'un montant de 1.500 euros diffèrent de par leur objet de la demande initiale figurant dans la requête. Il s'agit de demandes nouvelles non contenues dans la requête.

Ces demandes sont donc à déclarer irrecevables.

La demande en augmentation de l'indemnité réclamée pour troubles de jouissance a un lien suffisant avec la demande initiale, de sorte qu'elle ne constitue pas une demande nouvelle et est donc à déclarer recevable sous cet aspect.

La surséance à statuer est le procédé qui consiste pour une juridiction à ne pas prendre une décision sur le litige dont elle est saisie en attendant l'intervention d'un événement futur, en principe certain dans sa survenance, mais plus ou moins éloigné dans le temps (Thierry HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, éd. Paul BAULER, n° 954). Ce mécanisme peut être prévu par la loi ou être d'origine prétorienne.

Plus généralement, le sursis à statuer est prononcé en considération d'une bonne administration de la justice, notamment lorsqu'une décision à rendre dans le cadre d'une autre instance pendante est de nature à influencer sur la solution de la contestation. Le juge saisi de cette contestation préfère suspendre l'instance en attendant la décision à intervenir.

Il s'agit d'un pouvoir discrétionnaire, dont les tribunaux fixent eux-mêmes au cas par cas la durée et les modalités. La jurisprudence se fixe elle-même comme ligne de conduite que la surséance ne peut être prononcée que dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice ou du bon déroulement de la procédure (Cour 16 juin 1999, n° 19656 du rôle). La surséance, qui a nécessairement pour objet de rallonger la durée de la procédure, ne doit être prononcée que dans des situations clairement justifiées et justifiables sur base d'éléments d'appréciation concrets (T. HOSCHEIT, *op. cit.*, n° 973).

PERSONNE1.) a suivant acte du 25 juillet 2022 relevé appel contre le jugement n°1712/2022 du 13 juin 2022. Dans la mesure où dans le cadre de cette instance d'appel, il

a conclu par réformation du jugement précité à voir dire que la dette de loyers réclamée par la bailleresse s'élevait au mois de mai 2022 à 5.597,20 euros et il a également réclamé une indemnisation pour les prétendus troubles de jouissance invoqués dans le cadre de la présente instance ainsi que la production d'un décompte de charges locatives, il échet de retenir que la demande que le tribunal de ce siège est appelée à toiser et la demande pendante en instance d'appel présentent un lien tel que, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de surseoir à statuer dans l'attente de l'issue de l'instance pendante devant la juridiction du deuxième degré. En effet, au vu des éléments de la cause et au risque de créer une contrariété de décisions, le tribunal ne saurait trancher les demandes tant principales que reconventionnelles dont il est actuellement saisi, sans attendre la décision du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Il convient dès lors, avant tout autre progrès en cause, de surseoir à statuer dans l'attente de l'issue de la procédure d'appel pendante devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et de réserver le surplus.

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 irrecevables les demandes de PERSONNE1.) tendant à une indemnisation en rapport avec sa perte de clientèle et son préjudice moral pour constituer des demandes nouvelles,

pour le surplus,

avant tout autre progrès en cause, sursoit à statuer,

refixe l'affaire à l'audience publique du **jeudi, 19 octobre 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02** pour continuation des débats,

dit que la notification du présent jugement vaut convocation des parties à l'audience,

réserve le surplus et les 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