

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 143 /24  
Dossier no. L-BAIL-400/23

## AUDIENCE PUBLIQUE DU 11 janvier 2024

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 Kalthoum BOUGHALMI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

### ET

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

**partie défenderesse,** comparant par Maître Nour E. HELLAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

### FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 22 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 07 août 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 octobre 2023, puis refixée au 07 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Rokhaya SIDIBE en remplacement de Maître Kalthoum BOUGHALMI se présentant pour PERSONNE1.) et Maître Nour E. HELLAL se présentant pour PERSONNE2.) 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 avait été remis,

## LE JUGEMENT QUI SUIVIT

### **A. La procédure et les prétentions des parties :**

Par requête déposée en date du 22 juin 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 5.400 euros à titre de restitution de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 9 juin 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois qui suivra la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie requérante aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 400/23.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel l'octroi du montant total de 8.599,60 euros, se décomposant du loyer non réglé du mois de juin 2022 (1.650 euros), du loyer partiel du mois de juillet 2022 (825 euros), de son préjudice matériel du chef de dégradations des lieux loués (5.124,60 euros) et de son préjudice moral (1.000 euros). Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

### **B. L'argumentaire des parties :**

PERSONNE1.) fait exposer que suivant contrat de bail conclu en date du 30 mars 2021, PERSONNE2.) lui a donné en location une chambre dans un appartement (deuxième étage) sis à L-ADRESSE3.). Il aurait été fixé dans le contrat de bail du 30 mars 2021 que le locataire s'acquitte d'une garantie locative d'un montant de 3.000 euros, ce qu'il aurait fait en date du 31 mars 2021. Le 12 mai 2021, l'Office Social de ADRESSE4.) aurait en plus payé au nom et pour le compte du locataire la somme de 2.400 euros à titre de garantie locative, montant

qui aurait été intégralement remboursé par le locataire. Le locataire aurait quitté les lieux loués en date du 1<sup>er</sup> juin 2022.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant tout d'abord valoir que la requête n'est pas recevable en raison d'une erreur sur le contrat. Quant au fond, il fait exposer que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties. Il fait plaider qu'il y a eu deux contrats de bail différents et que le requérant a immédiatement après sa conclusion résilié le premier contrat de bail portant sur la location d'une chambre. Le règlement du montant de 5.400 euros aurait servi de garantie locative dans le contrat de bail portant sur l'appartement tel que cela serait mentionné dans la résiliation écrite d'un commun accord des parties du contrat de bail portant sur la location d'une chambre. Il résulterait de l'état des lieux de sortie que l'appartement donné location aurait été laissé par le requérant et son co-locataire dans un très sale et dégradé. PERSONNE2.) fait ensuite préciser que dans le cadre de sa demande reconventionnelle, il se prévaut du contrat portant sur la location de l'appartement daté du 23 mars 2023. Le locataire n'aurait pas respecté le préavis de résiliation, un nouveau locataire n'ayant occupé les lieux qu'à partir du 15 juillet 2022, et il aurait laissé les lieux loués dans un état totalement délabré tel que cela résulterait de l'état des lieux de sortie et de l'attestation testimoniale de l'ancien colocataire.

PERSONNE1.) conteste la version des faits telle qu'avancée par la partie adverse. Il avance qu'il a payé le montant réclamé pour la location de la chambre et qu'il n'a jamais signé la résiliation du bail d'un commun accord des parties. Il aurait d'abord pris en location l'appartement et ensuite seulement une chambre. Il conteste encore la demande reconventionnelle en donnant à considérer que l'état des lieux de sortie a été établi en dehors de sa présence. L'attestation testimoniale de son ancien colocataire constituerait un document de complaisance et ne saurait dès lors être prise en considération par le tribunal. Il conteste les factures produites en cause par la partie adverse en l'absence de preuve de paiement, pour avoir été établies une année après la fin du bail et pour ne pas porter sur les lieux loués. Les photos versées en cause par la partie adverse seraient également à rejeter en l'absence d'élément permettant de déterminer la date à laquelle elles ont été prises.

### **C. L'appréciation du Tribunal :**

#### 1) La demande principale

Le moyen d'irrecevabilité invoqué par PERSONNE2.) pour erreur sur le contrat est à rejeter, alors qu'il ne s'agit pas d'un moyen d'irrecevabilité d'une demande mais d'une question qui relève du fond de l'affaire.

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

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées par PERSONNE1.) que suivant contrat de bail conclu en date du 30 mars 2021, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> avril 2021 pour une durée de 6 mois allant jusqu'au 30 octobre 2021, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre 3.2 dans un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 800 euros, charges comprises, et contre fourniture d'une garantie locative de 2.400 euros, montant qui a été réglé par l'Office Social de ADRESSE4.) et qui a été remboursé par PERSONNE1.) audit Office social.

Il ressort encore des pièces versées par PERSONNE2.) que suivant contrat de bail conclu en date du 23 mars 2021, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> avril 2021 pour une durée de 12 mois, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 6.000 euros.

Il résulte d'un document intitulé « Résiliation contrat de bail en colocation d'un commun accord » daté du 1<sup>er</sup> avril 2021 et sur lequel figure la signature des deux parties que celles-ci ont décidé de mettre fin d'un commun accord au contrat de bail conclu en date du 30 mars 2021 et que le contrat de bail conclu en date du 23 mars 2021 reste en vigueur, que les montants de 2.400 euros et de 3.000 euros fournis à titre de garantie locative par l'Office Social de ADRESSE4.) et par PERSONNE1.) ainsi que le montant de 600 euros réglé par PERSONNE3.) vont servir de garantie locative dans le cadre du contrat de bail conclu en date du 23 mars 2021.

Comme PERSONNE1.) se contente d'arguer l'acte sous seing privé de faux, sans cependant avoir entamé les procédures juridiques prévues à cet effet, ses arguments à ce sujet sont dès lors à rejeter.

Il s'ensuit qu'il faut retenir que la résiliation du contrat de bail conclu en date du 30 mars 2021 est intervenue d'un commun accord des parties et que la garantie locative souscrite dans le cadre du contrat de bail en question a été utilisée d'un commun accord des parties dans le cadre du contrat de bail conclu le 23 mars 2021.

Dans la mesure où le Tribunal n'est saisi que d'une demande en restitution de la garantie locative sur base du contrat conclu en date du 31 mars 2021 et au vu des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) est à dire non fondée.

## 2) La demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle est la demande incidente formée par le défendeur dans le but soit de faire prononcer une condamnation contre le défendeur, soit d'écarter la demande principale, soit d'en atténuer les effets.

Dans le but de simplifier la procédure et d'éviter aux parties de se présenter successivement devant plusieurs juridictions, la jurisprudence permet au défendeur de porter devant le juge saisi de la demande principale les demandes simplement connexes à cette demande.

Considérée dans son évolution, la jurisprudence tend manifestement à favoriser la demande reconventionnelle en réduisant au minimum les conditions essentielles de recevabilité et en se laissant guider dans une large mesure par les exigences de l'équité. Dans l'état actuel du droit, on admet généralement qu'il est satisfait au vœu de la loi lorsque la demande principale et la demande reconventionnelle ne sont pas complètement indépendantes l'une de l'autre. Dès qu'un certain lien les unit et qu'elles ne sont pas complètement étrangères l'une vis-à-vis de l'autre, il existe entre les deux demandes une connexité suffisante.

L'exigence d'un lien suffisant entre la demande originaire et la demande reconventionnelle peut être expliquée par la connexité qui existe entre ces deux demandes. Toutes les fois que ce lien n'existe pas, la demande reconventionnelle ne peut être accueillie et doit faire l'objet d'une instance séparée, nécessitant une requête distincte.

En l'espèce, la demande principale de PERSONNE1.) tend à la restitution de la garantie locative d'un montant total 5.400 euros en rapport avec un contrat de bail conclu en date du 30 mars 2021 et la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tend à la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer des arriérés de loyers et une indemnité pour son préjudice matériel subi du fait de dégradations des lieux loués et pour son préjudice moral en rapport avec un contrat de bail conclu par les parties en date du 23 mars 2021 portant sur la location d'un appartement.

Au vu des développements antérieurs et compte tenu de la teneur des plaidoiries de PERSONNE2.) qui demande l'irrecevabilité de la demande principale pour erreur sur le contrat, il y a lieu de retenir que sa demande reconventionnelle en rapport avec un contrat de bail qui n'est pas visé par la demande principale ne sert pas de défense à la demande principale. Elle n'est pas davantage unie par un lien suffisamment étroit avec la demande principale de sorte qu'il s'ensuit que la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) est à déclarer irrecevable.

Aucune des parties n'établissant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

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

dit la demande principale de PERSONNE1.) recevable, mais non fondée,

dit irrecevable la demande reconventionnelle de PERSONNE2.),

dit non fondées les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA