

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 880/24
Dossier no. L-BAIL-676/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
7 mars 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 Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

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 4 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 16 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 janvier 2024.

A cette audience, Maître Karim SOREL, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Catia OLIVEIRA, en remplacement pour Maître Filipe VALENTE, qui se présenta 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. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} novembre 2012, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2012 pour une durée de trois années, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement avec cave au 3^{ème} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 2.400 euros.

Par contrat conclu en date du 24 juin 2020, ayant pris effet au 1^{er} juillet 2020 pour se terminer le 31 décembre 2020, contrat prolongé jusqu'au 1^{er} mai 2022, PERSONNE2.) a sous-loué le prédit appartement à PERSONNE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.480 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros, contrat de sous-location qui a pris fin en date du 1^{er} mai 2022.

B. L'argumentaire des parties :

Par requête déposée en date du 4 octobre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'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 3.260 euros au titre de la garantie locative indûment retenue, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 676/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) sollicite sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil indemnisation de ses frais et honoraires d'avocat d'un montant total de 2.256 euros TTC ainsi qu'une indemnité de 1.000 euros pour résistance abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel le paiement des charges locatives à concurrence d'un montant total de 1.882,37 ainsi qu'indemnisation des dégâts locatifs pour un montant de 1.377,63 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que nonobstant le fait qu'elle a libéré les lieux loués et qu'elle n'a pas de dette à l'égard de la partie défenderesse, celle-ci refuserait sans motif légitime à lui restituer le montant de la garantie locative.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante fait exposer que la partie défenderesse ne l'a pas informée du fait que le contrat de bail conclu par les parties constitue un contrat de sous-location illicite qui n'aurait pas été autorisé par le bailleur principal. Elle soulève l'incompétence du tribunal saisi pour connaître de la demande reconventionnelle en invoquant l'illicéité du contrat de sous-location ainsi que son effet putatif. Subsidiairement, elle demande à voir dire non fondée la demande reconventionnelle en faisant valoir que les avances sur charges stipulées au contrat de sous-location sont supérieures à celles prévues par le contrat de bail principal. Elle ajoute que la partie adverse n'apporterait aucune preuve de l'existence des prétendus dégâts locatifs dont elle demande indemnisation.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande adverse en indemnisation des frais d'avocat et en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire pour constituer des demandes nouvelles. Pour le surplus, elle s'oppose à la demande adverse en faisant exposer qu'il existe depuis longtemps un litige entre le bailleur principal et le locataire principal, raison pour laquelle elle aurait provisoirement quitté les lieux loués et les aurait sous-loués de manière provisoire. Compte tenu du fait que le loyer qu'elle a été contrainte de régler pour son relogement a été supérieur à celui du bail principal, elle aurait dû augmenter le loyer pour la sous-location. S'agissant de sa demande reconventionnelle, elle estime que le tribunal est compétent pour toiser cette demande. Elle fait préciser qu'à aucun moment, elle ne se serait fait passer pour la bailleuse principale. Sa demande reconventionnelle serait fondée compte tenu de son décompte actualisé et des pièces justificatives documentant la réalité des charges locatives. En outre, il résulterait des photos versées que des dégâts locatifs sont imputables à PERSONNE1.).

D. L'appréciation du Tribunal :

1) La compétence du Tribunal

L'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile donne compétence exclusive au juge de paix pour connaître « de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ».

Il est constant en cause qu'un contrat de sous-location a été conclu par les parties, indépendamment de toute considération relative à la validité du contrat en question.

En ce qui concerne les demandes principale en restitution de la garantie locative et reconventionnelle en paiement d'arriérés de charges locatives et en indemnisation de dégâts locatifs qui visent PERSONNE2.) en sa qualité de bailleuse et PERSONNE1.) en sa qualité de locataire, il échet de relever que ces demandes tombent dans le champ d'application de l'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile. La question relative à la validité du contrat de sous-location relève de l'examen du fond.

Il en découle que le tribunal est compétent pour connaître des demandes des parties.

2) La recevabilité

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 introductif 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.

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.

Les demandes d'PERSONNE1.) tendant à se voir indemniser ses frais d'avocat et tendant à se voir allouer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire constituent des demandes nouvelles non contenues dans la requête.

Ces demandes sont dès lors à déclarer irrecevables.

Pour le surplus, la demande d'PERSONNE1.) est à déclarer recevable, de même que la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.).

3) Le bien-fondé

a) La validité du contrat de sous-location

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 aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} novembre 2012, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2012 pour une durée de trois années, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement avec cave au 3^{ème} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 2.400 euros. Il en résulte encore que la locataire ne pourra sous-louer l'appartement sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Par contrat conclu en date du 24 juin 2020, ayant pris effet au 1^{er} juillet 2020 pour se terminer le 31 décembre 2020, contrat prolongé jusqu'au 1^{er} mai 2022, PERSONNE2.) a sous-loué le prédit appartement à PERSONNE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.480 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros, contrat de sous-location qui a pris fin en date du 1^{er} mai 2022.

S'il est certes constant en cause que ce contrat de sous-location a été conclu sans l'accord du bailleur, il résulte cependant clairement dudit contrat qu'il s'agit d'une sous-location, dès lors que la résiliation anticipée du contrat de sous-location est prévue sous l'article 3 en cas de changement du contrat principal.

La version avancée par PERSONNE1.) suivant laquelle elle n'aurait pas été courante du fait qu'il s'agissait d'une sous-location n'est dès lors pas crédible.

Sous-louer, c'est louer, c'est concéder à son tour au sous-locataire les droits d'usage et de jouissance dont on dispose soi-même sur la chose qu'on a pris à bail. Dans la sous-location c'est le preneur qui se constitue à son tour bailleur et qui concède à un autre preneur l'objet du bail dont il bénéficie lui-même. La sous-location constitue donc un bail nouveau absolument autonome par rapport à l'ancien. Ce bail est pour le bailleur primitif une res inter alios acta qui n'engendre aucun lien de droit, même partiel, entre le bailleur primitif et le sous-preneur (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, Les principaux contrats, 1re partie, n° 717, 3ème édition 1972).

Le contrat de sous-location crée entre le locataire principal et le sous-locataire les mêmes effets et engendre partant les mêmes droits et obligations que tout contrat de bail.

Le sous-locataire n'occupe pas simplement du chef du locataire principal, mais en vertu d'un droit propre que constitue le contrat de sous-location.

Bien qu'une sous-location irrégulièrement consentie soit inopposable au bailleur principal, elle n'en produit pas moins tous ses effets entre le locataire principal et le sous-locataire.

S'il est certes vrai que le fait qu'PERSONNE2.) a sous-loué l'appartement à PERSONNE1.) sans l'autorisation du bailleur principal constitue une violation du contrat de bail principal, le non-respect de cette interdiction est cependant sans incidence sur la validité du contrat de sous-location, qui constitue un bail autonome par rapport au bail principal.

Il s'ensuit que tout l'argumentaire d'PERSONNE1.) relatif à l'illicéité du contrat de sous-location est à rejeter pour défaut de pertinence.

b) Les demandes principale et reconventionnelle

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail, défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs.

Afin de pouvoir déterminer le montant auquel pourra, le cas échéant, prétendre PERSONNE1.) au titre du remboursement de la garantie locative, il convient d'abord examiner la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) pour s'y opposer.

• La demande reconventionnelle

quant aux charges locatives

En vertu de l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation, « le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement. Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs. Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause. Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise. En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges ».

Il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire.

En l'espèce, PERSONNE2.) réclame, en renvoyant à son décompte et aux pièces justificatives y afférentes documentant la réalité des charges, le paiement de charges locatives d'un montant total de 1.882,37 euros, après déduction des avances versées, pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 janvier 2021 (327,18 euros), celle du 1^{er} février 2021 au 31 janvier 2022 (1.196,32 euros) et celle du 1^{er} février 2022 au 1^{er} mai 2022 (358,87 euros). L'argumentaire d'PERSONNE1.) consistant à dire que les avances mensuelles sur charges fixées dans le contrat de sous-location sont supérieures à celles fixées dans le contrat de bail principal n'est pas fondé face aux pièces versées par PERSONNE2.) démontrant la totalité des charges réellement rédues.

Sa demande est en conséquence à dire fondée à concurrence du montant de 1.882,37 euros.

quant aux dégâts locatifs

Selon les dispositions de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil précité est une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute du locataire.

Cette preuve est rapportée si ce dernier établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ou que certains dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf si le locataire a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

Le preneur n'est pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure. Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Comme PERSONNE2.) se limite à verser quelques photos qui sont en plus contestées par PERSONNE1.) et en l'absence de tout autre élément permettant d'établir la réalité des prétendus dégâts locatifs qu'elle invoque, sa demande en octroi du montant de 1.377,63 euros est à dire non fondée.

- La demande principale

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, 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.

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) a fourni dans le cadre du contrat de sous-location une garantie locative d'un montant de 3.260 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir qu'PERSONNE2.) a valablement pu retenir la somme de 1.882,37 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE2.), la demande d'PERSONNE1.) en restitution du montant de la garantie locative est à dire fondée à concurrence de la somme de 1.377,63 euros (3.260 - 1.882,37).

PERSONNE2.) est dès lors condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.377,63 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 octobre 2023, jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde.

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.

Au vu de l'issue du litige, il convient de condamner PERSONNE2.) 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,

se déclare compétent pour connaître des demandes des parties,

dit irrecevables les demandes d'PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat et en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

pour le surplus, dit la demande d'PERSONNE1.) et la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) recevables,

dit fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) à concurrence du montant de 1.882,37 euros,

dit qu'PERSONNE2.) a valablement retenu le montant de 1.882,37 euros sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE2.), dit fondée la demande principale d'PERSONNE1.) à concurrence du montant de 1.377,63 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 octobre 2023, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.377,63 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 octobre 2023, jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) 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