

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1263/24
Dossier no. L-BAIL-57/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
15 avril 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 Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant Maître Maria Teresa CARACCIOLO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire sont à suffisance de droit retenus dans un jugement interlocutoire rendu contradictoirement en date du 25 janvier 2024.

L'affaire fut de nouveau utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 7 mars 2024, lors de laquelle 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,

LE JUGEMENT QUI SUIV

A. Les rétroactes:

Suivant contrat de bail conclu en date du 6 mai 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), avec cave privative et un emplacement souterrain numéroNUMERO1.), moyennant paiement le premier de chaque mois, d'un loyer de 1.850 euros et d'une avance sur charges de 250 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 3.700 euros.

Par requête déposée en date du 16 février 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 constater la résiliation du bail valablement intervenue en date du 23 septembre 2022, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du défendeur ;

- voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et avec leurs effets, dans un délai de huit jours à partir du prononcé du jugement à intervenir, sinon à partir de sa notification, sinon et à défaut, voir autoriser le requérant à l'expulser des lieux loués par la force et à mettre ses effets sur le carreau, les frais des ouvriers y employés étant récupérables sur simple présentation d'une quittance ;

- voir condamner le défendeur à payer au requérant les suppléments d'indemnité d'occupation de 25 % à raison de 462,50 euros par mois à partir du 1er octobre 2022, soit au 31 janvier 2023 la somme de (4 x 462,50 =) 1.850 euros et à partir du 1er février 2023 la somme de 2.312,50 euros (indemnité d'occupation) + 250 euros (avances sur charges), sinon les montants mensuels du loyer convenu, soit 1.850 euros + 250 euros (avances sur charges), le tout avec les intérêts tels que de droit ;

- voir condamner le défendeur à remettre en leur pristin état les lieux loués, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour de retard, avec un maximum de 15.000 euros dans un délai de 10 jours qui prendra cours à partir de la notification du jugement à intervenir ;

- voir condamner le défendeur à payer au requérant la somme totale de 95.700 euros au titre des fruits perçus par lui, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir condamner le défendeur à payer au requérant une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sinon à titre de dédommagement de ses frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1134, 1142 et suivants, 1382 et 1383 du Code civil ;

- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;

- voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-57/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en paiement au montant total de 111.571,57 euros, se décomposant comme suit :

- frais divers: 2.215,06 euros

- indemnités d'occupation I : [1.10.22 au 30.4.23 : 7 x (+25 %) 460 euros]: 3.220 euros

- indemnités d'occupation II : [1.05.23 au 31.7.23 : (3 x 100 % 2.310 euros)]: 6.930 euros

- ajustement des avances sur charges : [1.6.2022 au 30.4.2023 : (11 x 30 euros)]: 330 euros

- fruits perçus : (1.6.2020 au 28.2.2023) : 95.700 euros

- décompte de charges 2021/2022 :176,51 euros

- indemnité de procédure : 3.000 euros.

PERSONNE1.) a renoncé à sa demande tendant au déguerpissement et le cas échéant à l'expulsion de PERSONNE2.) ainsi qu'à sa demande tendant à voir condamner PERSONNE2.) à remettre en leur pristin état les lieux loués, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour de retard, avec un maximum de 15.000 euros dans un délai de 10 jours qui prendra cours à partir de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) a réclamé à titre reconventionnel la restitution de la somme de 3.700 euros au titre de la garante locative, avec les intérêts légaux à partir de la date du versement (mai 2020), sinon à partir de la mise en demeure (mai 2023), sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Par jugement no 316/24 rendu en date du 25 janvier 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a

- donné acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande et de la renonciation à sa demande tendant au déguerpissement et le cas échéant à l'expulsion de PERSONNE2.) ainsi qu'à sa demande tendant à voir condamner PERSONNE2.) à remettre en leur pristin état les lieux loués, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour de retard, avec un maximum de 15.000 euros dans un délai de 10 jours qui prendra cours à partir de la notification du jugement à intervenir,

- dit la demande de PERSONNE1.) relative à la résiliation du bail, au paiement d'une indemnité d'occupation, de frais divers et des charges recevable,

- constaté que la résiliation du bail est valablement intervenue en date du 23 septembre 2022 avec effet immédiat aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

- dit que PERSONNE2.) était occupant sans droit ni titre à partir de cette date,

- dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité d'occupation à concurrence du montant de 5.550 euros,

- dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi de frais divers à concurrence du montant de 589 euros,

- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) relative aux charges,

- invité PERSONNE1.) à prendre position quant à la compétence du juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour connaître de sa demande relative à l'octroi des fruits civils basée sur les articles 546 et 547 du Code civil,

- dans l'attente de cette prise de position, sursis à statuer quant à cette demande,

- dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.),

- dit que PERSONNE1.) avait valablement retenu le montant de 3.700 euros au titre de la garantie locative,

- après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE1.) au titre de la garantie locative, condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.439 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 février 2023, jusqu'à solde,

- dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation de l'exécution provisoire,

- sursis à statuer pour le surplus et réservé les frais et dépens de l'instance.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) estime que le tribunal saisi est compétent pour connaître de sa demande en attribution des fruits civils basée sur les articles 546 et 547 du Code civil en application de l'article 3, point 3 du Nouveau Code de procédure civile. Les loyers perçus par PERSONNE2.) au titre des sous-locations non autorisées seraient des fruits civils de la propriété et appartiendraient de facto au propriétaire des lieux loués. Cette demande puiserait sa cause dans la violation par PERSONNE2.) des obligations découlant du contrat de bail. Les sous-loyers auraient été perçus à cause de cette inexécution. Selon les contrats de sous-location versés en cause, PERSONNE2.) aurait perçu un loyer mensuel total pour deux chambres de 1.450 euros (600 + 850). En présumant que le défendeur ait perçu le même loyer pour les deux autres chambres, soit également 1.450 euros, il faudrait retenir qu'il ait bénéficié depuis le 1er juin 2020 à ce jour d'un montant de 2.900 euros par mois, sinon enjoindre à PERSONNE2.) de produire en cause les extraits de compte de la société SOCIETE1.) SARL-S.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en invoquant l'incompétence du tribunal pour toiser cette demande. Il fait ensuite plaider qu'il y aurait un enrichissement sans cause dans le chef de PERSONNE1.) dans le cas où il se verrait allouer le montant des sous-loyers. La sous-location serait inopposable au bailleur principal au motif qu'il s'agirait d'un contrat distinct. En outre, il ne serait pas prouvé par le requérant que PERSONNE2.) ait effectivement perçu des sous-loyers. A supposer que le tribunal vienne à la conclusion qu'il ait touché des sous-loyers, il faudrait en déduire la valeur du mobilier que PERSONNE2.) a installé dans l'appartement.

D. L'appréciation du Tribunal :

Selon l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître « de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles ».

Cet article doit être interprété en ce sens qu'il attribue compétence au juge de paix pour connaître des demandes relatives aux litiges qui trouvent leur source dans le contrat de bail. S'agissant d'une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Il convient en outre de rappeler que les notions de « propriétaire » et de « bailleur » ne se recoupent pas nécessairement.

En l'espèce, la demande est fondée sur les articles 546 et 547 du Code civil.

L'accession est une manière d'acquérir, par laquelle la chose accessoire appartient au propriétaire de la chose principale.

Ainsi, PERSONNE1.) formule sa demande en qualité de propriétaire et non de bailleur.

La question de l'accession aux fruits d'une chose est par ailleurs indépendante de l'existence ou non d'un contrat de bail. La contestation, même si elle présente un lien contextuel avec le contrat de bail qui existe entre parties, ne relève cependant pas de l'exécution de ce contrat de bail et ne trouve pas sa source dans celui-ci.

Il s'agit d'une action pétitoire visant à réclamer la propriété d'une chose (les fruits) qui s'est trouvée ab initio dans le patrimoine du demandeur, et non d'une action basée sur une créance, donc sur le droit de recevoir quelque chose.

La demande de PERSONNE1.) ne relève par conséquent pas de l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile et doit partant être formée selon la procédure ordinaire en matière civile.

Le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer n'est par conséquent pas compétent pour connaître de cette demande introduite par voie de requête.

Compte tenu du sort des autres demandes, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros. PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros.

La demande de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

PERSONNE2.) succombant à l'instance est encore condamné 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,

revu le jugement no 316/24 rendu en date du 25 janvier 2024,

se déclare incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) relative à l'octroi des fruits civils basée sur les articles 546 et 547 du Code civil,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros,
dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,
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