

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1979/24
L-BAIL-780/23

Audience publique du 13 juin 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Emilie MELLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 17 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 février 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 18 avril 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Luc MAJERUS et Maître Emilie MELLINGER, 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 fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 17 novembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu le 8 mai 2020 pour motifs graves et légitimes,
- partant voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) dans un délai de 8 jours à compter de la présente décision,
- *« donner acte au requérant qu'il se réserve le droit de demander des dommages et intérêts pour d'éventuels dégâts locatifs ainsi que les loyers et/ou les indemnités d'occupation à échoir »*,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il est propriétaire d'une maison sise à L-ADRESSE2.) et qu'il a donné ce bien en location à PERSONNE2.) par un contrat de bail du 8 mars 2020.

Par un courrier recommandé du 1^{er} novembre 2023, PERSONNE1.) aurait résilié le contrat de bail avec effet immédiat pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) alors que ce dernier n'aurait pas payé deux loyers consécutifs.

PERSONNE2.) aurait néanmoins refusé l'accès à la maison à l'agent immobilier chargé de dresser l'état des lieux de sortie et PERSONNE1.) aurait été informé par l'administration communale qu'à part le locataire, 4 autres personnes étaient domiciliées à l'adresse en question.

Le requérant expose encore que la banque SOCIETE1.), auprès de laquelle la garantie bancaire prévue par le contrat de bail avait été consignée, l'aurait informée de la dénonciation et de la résiliation de tous les comptes bancaires de PERSONNE2.) auprès de cet établissement.

PERSONNE1.) confirme avoir actionné la garantie bancaire dénoncée ainsi par la SOCIETE1.) en date du 24 novembre 2023 à hauteur de 11.100 euros.

Si les loyers impayés au moment de la lettre de résiliation du 1^{er} novembre 2023 avaient été acquittés à un certain moment, à l'heure actuelle 5 échéances de loyers et d'avances sur charges (décembre 2023 à avril 2024), étaient actuellement impayées pour un total de 19.250 euros.

Par compensation judiciaire avec la garantie locative de 11.100 euros, PERSONNE2.) serait partant à condamner à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.250 euros.

A l'audience du 18 avril 2024, le mandataire de PERSONNE1.) a cependant également conclu à ce qu'il n'y aurait pas lieu à compensation entre les loyers et avances sur charges impayés et la garantie bancaire alors que celle-ci serait destinée à garantir d'éventuels dégâts locatifs à constater après le déguerpissement de la partie défenderesse.

PERSONNE1.) conclut à la résiliation judiciaire du contrat de bail pour plusieurs fautes graves dans le chef du locataire, à savoir :

- que PERSONNE2.) aurait changé la destination des lieux en sous-louant au moins une partie du bien pris en location et ce sans avoir demandé l'autorisation du propriétaire et sans avoir communiqué d'éventuels contrats de sous-location,
- que PERSONNE2.) refuserait de communiquer un contrat d'assurance,
- que PERSONNE2.) refuserait l'accès à la maison à l'agent immobilier chargé par le bailleur,
- que PERSONNE2.) resterait en défaut de s'acquitter de 5 échéances de loyers et d'avances sur charges, ce dernier motif ayant été ajouté à l'audience du Tribunal du 18 avril 2024.

Les moyens et prétentions de PERSONNE2.)

PERSONNE2.) s'oppose aux demandes adverses.

En effet, il fait valoir que la lettre de résiliation du 1^{er} novembre 2023 ne ferait état que d'un seul motif de résiliation, à savoir du non-paiement de deux loyers, et que le délai de préavis de 15 jours prévu par le contrat de bail pour sa résiliation n'aurait pas été respecté. Il n'y aurait encore pas eu de mise en demeure préalablement à ce courrier de résiliation.

Cette résiliation unilatérale n'aurait partant pas été opérée en bonne et due forme.

Ensuite, quant à la garantie locative, PERSONNE2.) fait valoir que la libération de la garantie locative n'aurait pas été faite en conformité avec l'article 5.3. du contrat de bail.

Au moment du dépôt de la requête, aucun loyer n'aurait été impayé. Actuellement et au moment des plaidoiries du 18 avril 2024, tous les loyers, hormis avril 2024, auraient été réglés.

Les demandes pécuniaires adverses, tant dans leur recevabilité que quant au quantum, sont contestées.

Ensuite, PERSONNE2.) ne conteste pas la sous-location invoquée par PERSONNE1.) mais soutient que le bailleur aurait accepté cette sous-location. A ces fins, PERSONNE2.) revoit à sa pièce 1 dont il ressortirait que PERSONNE1.) aurait été d'accord pour installer des détecteurs de fumée dans les lieux en question justement en raison de la présence de plusieurs locataires/sous-locataires.

En tout état de cause, PERSONNE2.) s'oppose à la résiliation du contrat de bail.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) conclut à l'allocation d'un délai de déguerpissement élevé.

A l'audience du 18 avril 2024, PERSONNE2.) a encore formulé les demandes reconventionnelles suivantes :

- condamnation de PERSONNE1.) de lui restituer la garantie locative,
- condamnation de PERSONNE1.) au montant de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire,
- restitution de la somme de 3.836,87 euros à titre de charges trop-payées en raison d'un problème de comptabilisation des frais d'électricité.

Il échet de donner acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles.

La réplique de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste tant la recevabilité que le bien-fondé des demandes reconventionnelles adverses.

Il donne en effet à considérer que PERSONNE2.) resterait en défaut de prouver tout accord du bailleur aux fins de sous-location de la maison en question.

Finalement, PERSONNE1.) soulève l'exception du libellé obscur quant à la demande reconventionnelle adverse relative au remboursement des charges trop-payées alors qu'aucune pièce pour appuyer cette demande ne serait versée. PERSONNE2.) n'aurait encore jamais contesté les décomptes pour charges et resterait en défaut de préciser en quoi résiderait le prétendu problème de comptabilisation en l'espèce.

Appréciation

Quant à la recevabilité des demandes respectives

Les demandes de PERSONNE1.)

La requête de PERSONNE1.) a été introduite dans les formes prévues par la loi.

Il est à noter que PERSONNE1.) n'a, ni à l'audience, ni dans sa requête, formellement conclu à la condamnation de PERSONNE2.) aux 5 échéances de loyers et d'avances sur charges dont le non-paiement est avancé.

Aux termes du décompte versé à l'audience du 18 avril 2024, le Tribunal conclut néanmoins que PERSONNE1.) conclut à cette condamnation de la partie adverse alors que la compensation respectivement la non-compensation (sic) est également demandée.

PERSONNE2.) a contesté la recevabilité de toutes les demandes pécuniaires de PERSONNE1.).

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.

La réserve de style insérée à la fin de la requête selon laquelle il y aurait lieu de réserver au requérant « *de demander des dommages et intérêts pour d'éventuels dégâts locatifs ainsi que les loyers et /ou indemnités d'occupation à échoir* » ne saurait, en aucun cas, remédier à une indication inexacte de l'objet des demandes.

La demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) à des arriérés de loyers et des avances sur charges constitue une demande nouvelle non contenue dans la requête.

Cette demande formulée à l'audience du Tribunal est dès lors à déclarer **irrecevable**.

Pour le surplus, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable.

Les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.)

PERSONNE1.) a soulevé l'exception du libellé obscur à l'encontre de la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) au remboursement de la somme de 3.836,87 euros du chef de frais d'électricité trop-payés.

A l'appui de sa demande, PERSONNE2.) renvoie à sa pièce 13 ainsi qu'aux décomptes de charges versés par PERSONNE1.) pour conclure à un double paiement des charges d'électricité quant au bien pris en location.

En effet, le demandeur sur reconvention indique qu'il aurait conclu lui-même un contrat de fourniture d'électricité pour la maison unifamiliale prise en location et qu'en parallèle, son bailleur mettrait à sa charge des frais d'électricité pour ce même bien.

PERSONNE2.) ayant clairement précisé ses moyens et prétentions, lesquelles permettent d'apprécier aisément le fondement ainsi que le calcul de ses demandes, le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur n'est **pas fondé**.

Quant au fond

La résiliation du contrat de bail

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) reste en défaut de paiement de 5 mois de loyers et d'avances sur charges, soit la somme de 19.250 euros pour les mois de décembre 2023 à avril 2024.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ces obligations par le locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de **faire droit à la demande en résiliation** du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.).

Au vu de ces circonstances, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement **d'un mois** à partir de la notification du présent jugement.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal n'analysera pas les autres griefs formulés par PERSONNE1.) à l'encontre de PERSONNE2.) dans l'exécution du contrat de bail alors que ceux-ci ont été soulevés exclusivement pour conclure au bien-fondé de la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail.

La garantie locative

Le point 5.3. du contrat de bail conclu entre parties a la teneur suivante :

« (fichier) »

Les parties ont ainsi convenu d'une garantie bancaire de trois mois de loyers, soit 11.100 euros avec charge pour le locataire de la maintenir pendant toute la durée du bail. Elle ne sera libérée qu'une fois que le locataire ait quitté les lieux sous plusieurs conditions dont le paiement intégral de « *tous les frais et charges ainsi que toute autre créance du Bailleur.* »

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et plus particulièrement d'un courrier du 24 octobre 2023 envoyé par la banque SOCIETE1.) à PERSONNE1.) (pièce 7 du requérant) qu'à cette date, la garantie bancaire en question a été dénoncée avec effet immédiat avec prière pour le requérant de communiquer dans les meilleurs délais le solde restant dû par PERSONNE2.) dans le cadre de la présente garantie.

Suite à une demande en ce sens de PERSONNE1.), la banque SOCIETE1.) a confirmé le virement à ce dernier du montant intégral de la garantie bancaire par un courrier du 3 novembre 2023 (pièce 6 du requérant).

Force est cependant de constater que ce faisant, PERSONNE1.) n'a pas respecté les dispositions du contrat de bail conclu entre parties alors que :

- la garantie était destinée de rester en place jusqu'au « *terme du bail après l'établissement de l'état des lieux de sortie et la remise des lieux loués par le preneur* ». Il est cependant établi qu'au moment d'encaisser la garantie locative, ces conditions n'étaient pas remplies.
- PERSONNE1.) n'avait, au moment du paiement, pas de créance à faire valoir à l'encontre de PERSONNE2.) alors qu'il ressort de ses propres déclarations à l'audience que seuls les mois de décembre 2023 à avril 2024 seraient actuellement impayés. A contrario, en novembre 2023, au moment du versement de la garantie locative, PERSONNE1.) n'avait pas de créance à faire valoir à l'encontre de PERSONNE2.).

Il s'ensuit que la garantie bancaire constituée par PERSONNE2.) à hauteur de 11.100 euros a été indûment encaissée par PERSONNE1.).

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) tendant à la restitution de la garantie locative.

PERSONNE1.) est partant condamné à payer à PERSONNE2.) la somme de **11.100 euros** à titre de remboursement de la garantie locative indûment encaissée.

La demande reconventionnelle en remboursement du trop-payé de charges

PERSONNE2.) indique qu'il aurait conclu lui-même un contrat de fourniture d'électricité pour la maison unifamiliale prise en location et qu'en même temps, son bailleur mettrait à sa charge des frais d'électricité pour ce même bien.

Il ressort des pièces 1 à 8 versées en cause par PERSONNE2.) qu'en effet les décomptes pour charges des années 2020 à 2023 tels que dressés par PERSONNE1.) font état de charges d'électricité SOCIETE2.). Les courriers accompagnant les divers décomptes comportent la note explicative suivante : « *Le décompte des charges concerne les charges communes d'électricité (SOCIETE2.), les taxes communales (l'eau) et les charges d'entretien du jardin.* »

Les pièces accompagnant les décomptes en question mentionnent comme lieu de consommation « *Domaine du Château, parties communes, ADRESSE2.), L-ADRESSE2.)* ».

Ensuite, il ressort du contrat de bail que ce dernier porte sur une maison d'habitation unifamiliale.

Le point 5.2. du contrat de bail en question précise que le preneur payera en sus du loyer une avance mensuelle sur charges de 150 euros, sous réserve de décompte, pour les charges communes suivantes :

- égouts et canalisation (taxe communale),
- électricité des lieux communs (chauffage),
- nettoyage usuel du chauffage central,
- entretien du jardin (tailler les haies et tondre la pelouse).

Il s'ensuit qu'en signant le contrat de bail en question, PERSONNE2.) a accepté de payer des charges communes pour le chauffage central.

PERSONNE2.) reste en défaut de prouver que les frais d'électricité mis en compte par le bailleur dépassent ces frais d'électricité conventionnellement fixés.

Par conséquent, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser les frais d'électricité trop-payés est à déclarer **non-fondée**.

La demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE2.) a conclu à la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 3.000 euros à titre d'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire.

L'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre

mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n° 14 446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n° 14 971 du rôle, Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, n° 25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, n° 21 687 et 22 631 du rôle).

En l'espèce, une faute dans le chef de PERSONNE1.) laisse d'être établie, de sorte qu'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer **non-fondée**.

Les demandes accessoires

PERSONNE1.) a conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée et justifiée pour le montant de **500 euros**.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Les frais et dépens de l'instance sont à charge de PERSONNE2.).

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

déclare irrecevable pour être nouvelle la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) aux arriérés de loyers ;

dit non-fondé le moyen de PERSONNE1.) tendant au libellé obscur quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) quant aux frais d'électricité trop-payés ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers et les avances sur charges;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare fondée et justifiée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de **11.100 euros** à titre de restitution de la garantie locative ;

déclare non-fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre de remboursement du trop-payé d'électricité ;

déclare non-fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à l'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire ;

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière