

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1549/24
Dossier no. L-BAIL-708/22

AUDIENCE PUBLIQUE DU 8 MAI 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 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 Barbara KOOPS, 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 22 juin 2023.

L'affaire fut de nouveau utilement retenue à l'audience publique du 21 mars 2024.

Lors de la prédite audience PERSONNE1.) et Maître Camille MASCIOCCHI, en remplacement de Maître Barbara KOOPS, se présentant pour la société SOCIETE1.) SARL-S, 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 SUIV

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.) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, 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,
- la somme de 500 euros à titre de d'indemnisation pour le « trouble causé, dérangement et frais administratifs ».

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

A l'audience des plaidoiries du 30 mai 2022, la société SOCIETE2.) a renoncé à sa demande en condamnation au montant de 1.560 euros au titre de la garantie locative non versée, elle a 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 a sollicité le déguerpissement d'PERSONNE1.).

PERSONNE1.) n'a 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, a

- 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.

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.

Par jugement numéro 1893/23 rendu en date du 22 juin 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a

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

Par jugement no 2024TALCH03/00040 rendu en date du 27 février 2024, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, après avoir reçu l'appel en la forme et après avoir écarté la demande d'PERSONNE1.) tendant au rejet des pièces adverses n° 18 et 20 à 48, a

- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la production d'un décompte de charges par la société SOCIETE1.),
- dit l'appel principal non fondé,
- partant confirmé le jugement entrepris sauf à dire que la demande en condamnation au déguerpissement d'PERSONNE1.) était devenue sans objet,
- dit l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) en arriérés de loyers recevable et fondée,
- partant condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant total de 11.700 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 17 octobre 2023, jusqu'à solde,
- dit irrecevable la demande d'PERSONNE1.) en remboursement des frais d'agence,
- dit recevable mais non fondée la demande d'PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts du chef de troubles de jouissance,
- débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,
- débouté PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,
- débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

B. L'argumentaire et les prétentions des parties :

Au soutien de sa requête, PERSONNE1.) a exposé qu'il réclamait 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 a

invoqué 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 sollicitait 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 donnait à considérer que la porte de sa chambre avait pu être ouverte par la clé d'une autre chambre, ce qui aurait provoqué une angoisse permanente dans son chef. Sa demande était basée sur les articles 1719 et 1721 du Code civil. Il invoquait finalement une éventuelle créance dans son chef susceptible de résulter du décompte des charges locatives.

La société SOCIETE1.) soulevait 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. 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. Elle contestait ensuite l'existence des désordres allégués. S'agissant du décompte des charges locatives, elle renvoyait à ses pièces et faisait 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 contestait 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 relevait que le requérant avait 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 le code d'accès aux colocataires, la bailleuse aurait conclu un contrat à son nom.

PERSONNE1.) faisait répliquer que la facture d'abonnement internet n'avait pas été déduite des arriérés de loyers. En raison du fait que la bailleuse n'avait pas payé la facture d'internet, son portable n'aurait plus fonctionné et il aurait perdu des clients. Il ajoutait que le moteur du volet électrique n'avait 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 contestait 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 ajoutait qu'il avait réglé les frais d'agence d'un montant de 912 euros. Il s'opposait finalement aux demandes reconventionnelles pour ne pas être fondées.

La société SOCIETE1.) soulevait l'irrecevabilité de ces demandes nouvelles, qui ne seraient en tout état de cause pas fondées en l'absence de la moindre preuve. Elle ajoutait qu'elle n'avait pas donné d'autorisation pour l'installation de l'étude dans les lieux loués. Elle contestait finalement le décompte adverse qui ne commencerait qu'au mois de janvier 2020.

Suite au jugement rendu en appel en date du 27 février 2024, PERSONNE1.) plaide que le chauffage dans les lieux loués n'a pas fonctionné. En instance d'appel, le tribunal d'arrondissement n'aurait pas retenu l'existence d'un trouble de jouissance dans son chef, dès lors qu'il n'aurait pas disposé de toutes les pièces. La porte de sa chambre aurait été ouverte et n'aurait pas été réparée. Par ailleurs, le volet n'aurait pas fonctionné, de sorte qu'il aurait dû vivre dans l'obscurité pendant deux mois et demi avant sa réparation. La société SOCIETE1.) aurait fait enlever toutes ses affaires qui auraient disparu, de même que le modem de Post Luxembourg pour la location duquel il continuerait à régler les frais de location. Il demande la restitution de tout son matériel qui a été enlevé par la bailleuse et renvoie à cet égard à l'inventaire de son matériel versé en tant que pièce numéro 8.

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de cette demande pour constituer une demande nouvelle. Elle fait ensuite plaider que lors des plaidoiries ayant abouti au jugement du 13 juin 2023, PERSONNE1.) n'aurait pas relevé les prétendus troubles de jouissance. Aux termes du jugement rendu en instance d'appel, le tribunal aurait toisé tous les points relatifs au dysfonctionnement de la chaudière et des charges. La question d'une éventuelle compensation aurait été plaidée en instance d'appel.

C. L'appréciation du Tribunal :

Il échet de relever d'emblée qu'PERSONNE1.) n'a pas formulé de demande en paiement concernant les frais d'agence d'un montant de 912 euros.

1) L'irrecevabilité de la demande

a) La demande nouvelle

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 (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).

La demande d'PERSONNE1.) en restitution de son matériel diffère de par son objet de la demande initiale figurant dans la requête. Il s'agit d'une demande nouvelle non contenue dans la requête.

Cette demande est donc à déclarer irrecevable.

b) L'autorité de la chose jugée

En vertu de l'article 1351 du Code civil, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même; que la demande soit fondée sur la même cause; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité.

L'autorité de chose jugée suppose une triple identité d'objet, de cause et de parties.

La chose jugée constitue une fin de non-recevoir contre une demande formée entre les mêmes parties prises dans les mêmes qualités, fondée sur des faits identiques et ayant le même objet et qui, au cas où elle est admise, entraîne l'irrecevabilité de la demande.

Outre une identité de parties, présentes en leur même qualité dans le cadre du nouveau litige, il est nécessaire, pour que l'autorité de la chose jugée puisse faire obstacle à une demande nouvelle, que la chose demandée soit la même et que la prétention soit fondée sur la même cause.

La cause est la règle de droit qui sert de fondement à la demande, étant précisé que le principe de concentration des moyens impose au demandeur de présenter dès la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci, mais également l'ensemble des faits juridiques qualifiés et des faits allégués à l'appui de la prétention, indépendamment de la règle de droit invoqué et de la qualification juridique.

Lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice, aucune autorité de la chose jugée ne saurait être opposée.

Le fait nouveau ne peut résulter ni d'une évolution jurisprudentielle sur le point de droit jugé, ni d'une nouvelle preuve des mêmes faits, ni encore d'une diligence non respectée par la

partie. En revanche, il peut s'agir de circonstances de fait ou de droit, ou d'un droit né après la décision rendue à l'issue de l'instance initiale.

En l'espèce, le jugement no 2024TALCH03/00040 rendu en date du 27 février 2024 par la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, a autorité de la chose jugée en ce qui concerne la demande en production des décomptes de charges locatives et en ce qui concerne la demande en indemnisation formulée par PERSONNE1.) pour troubles de jouissance. En effet, il y a identité des parties en leur même qualité et de l'objet ainsi que de la cause. En application du principe de la concentration des moyens, il appartenait à PERSONNE1.) de présenter lors de sa demande en indemnisation pour troubles de jouissance formulée en instance d'appel tous les faits à l'appui de sa prétention, donc non seulement ceux relatifs au dysfonctionnement du chauffage et de l'ouverture de sa porte d'entrée, mais également ceux liés aux prétendus problèmes de fonctionnement du volet et de la prétendue prise de photos dans sa chambre, ce d'autant plus qu'il ne s'agissait pas de faits nés postérieurement à cette demande.

La fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée est dès lors à accueillir. La demande de PERSONNE1.) en production des décomptes de charges locatives et sa demande en indemnisation de son trouble de jouissance sont donc à dire irrecevables.

Il en est de même en ce qui concerne la demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'arriérés de loyers et de charges.

La demande relative au paiement des frais d'internet qui n'a pas fait l'objet d'un autre jugement est à dire recevable.

2) Le bien-fondé de la demande

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE1.) d'établir qu'il dispose d'une créance d'un montant de 1.622,80 euros à l'égard de la société SOCIETE1.).

Il résulte de la mention manuscrite apposée par la société SOCIETE1.) sur un de ces décomptes relatif aux arriérés de loyers de 2020 et 2021 qu'elle a déduit des frais d'internet de l'ordre de 1.302,80 euros (1.622,80-320) avancés par PERSONNE2.). Comme PERSONNE2.) n'établit aucunement son allégation suivant laquelle le montant en question n'ait pas été déduit et comme il n'a aucunement invoqué ce montant lors des plaidoiries d'appel relatives au décompte d'arriérés de loyers et de charges, sa demande y afférente est à dire non fondée.

3) Les demandes accessoires

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.

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.

En l'absence d'une telle faute, la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est à dire non fondée.

La demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est cependant à dire fondée en son principe alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière charge des frais non compris dans les dépens à sa charge. Il convient donc de lui allouer une indemnité de procédure de 500 euros.

PERSONNE1.) est donc condamné à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 500 euros. Il est également 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 numéro 1893/23 rendu en date du 22 juin 2023,

dit irrecevable la demande d'PERSONNE1.) en restitution de son matériel,

dit irrecevables les demandes d'PERSONNE1.) en production des décomptes de charges locatives et en indemnisation de son trouble de jouissance,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en paiement des frais d'internet de 1.622,80 euros,

dit irrecevable la demande de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S en paiement d'arriérés de loyers et de charges,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

condamne d'PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S le montant de 500 euros,

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