

Texte pseudonymisé

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

Rép. no.1754 /24
Dossier no. L-BAIL-34/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
23 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 défenderesse, comparant Maître Anaïs BOVE, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

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

partie défenderesse, ne comparant pas

2.PERSONNE3.), demeurant à P-ADRESSE3.)

partie défenderesse, ayant initialement comparu par Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé mandat,

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 23 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 mars 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 21 mars 2024 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

A cette audience, Maître Anaïs BOVE, qui se présenta pour PERSONNE1.), et PERSONNE3.), comparant en personne, furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE2.) ne comparut pas.

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 SUIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 5 avril 2013, ayant pris effet au 15 avril 2013 pour une période de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, les conjoints GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE2.) un studio no NUMERO1.) au 2ème étage dans la résidence sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement anticipé d'un loyer mensuel de 690 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 120 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 1.620 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 23 janvier 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour leur part à payer à la partie requérante la somme de 5.460 euros au titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du 11 octobre 2023, sinon à compter du jour de la requête, jusqu'à solde ;
- voir déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du locataire et condamner la partie défenderesse sub 1) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans la huitaine à partir du prononcé du jugement à intervenir, sinon et faute pour elle de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à l'en faire expulser au besoin à l'aide de la force publique et à mettre à l'extérieur ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef, les parties défenderesses restant redevables des frais en résultant ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour leur part à payer à la partie requérante une indemnité de

relocation de 2.730 euros, avec les intérêts légaux à partir de la requête, jusqu'à solde ;

- voir condamner les parties défenderesses à payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour leur part à la partie requérante la somme de 3.911,31 euros pour le remplacement de la porte d'entrée de l'appartement donné en location, avec les intérêts légaux à partir de la requête, jusqu'à solde, sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour leur part à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour leur part aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-34/24.

Dans la mesure où PERSONNE2.) a été valablement convoqué et reconvoqué en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont demandé au tribunal d'acter leur accord qui a la teneur suivante :

« PERSONNE3.) accepte de prendre en charge les arriérés de loyers redus de 7.280 euros ainsi que les frais de réparation de la porte d'entrée et PERSONNE1.) s'engage à déduire du montant des arriérés de loyers redus le montant de la garantie locative, renonce à revendiquer à l'encontre de PERSONNE3.) tous autres frais de quelque nature qu'ils soient, découlant notamment de l'exécution de la mesure de déguerpissement tels que les frais liés à l'évacuation des effets personnels du locataire qui resteraient dans l'appartement ».

PERSONNE1.) a augmenté sa demande à 7.280 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que le locataire ne paie plus régulièrement son loyer et ses charges. Le non-paiement des loyers et avances sur charges constituerait un motif de résiliation du bail aux torts du locataire. Elle réclame une indemnité de relocation de 2.730 euros en vertu de l'article 1760 du Code civil correspondant à trois mois de loyers et charges. Le bailleur devrait changer la porte d'entrée du studio qui aurait été cassée, fait qui serait à imputer au locataire tel que cela résulterait des pièces versées. Le devis y afférent se chiffrerait au montant de 3.911,31 euros. Il conviendrait de condamner le locataire à payer ce montant au bailleur sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle. Le frère du locataire se serait porté garant aux termes du

contrat de bail et devrait donc être condamné solidairement, sinon in solidum au paiement des sommes précitées. Elle estime que le tribunal saisi est compétent pour connaître de sa demande dirigée contre le garant.

D. L'appréciation du Tribunal :

1) La demande dirigée contre le locataire

a) La recevabilité

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la partie requérante réclame paiement des loyers et des charges venus à échéance après l'introduction de sa requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable.

b) Le bien-fondé

• Les arriérés de loyers et de charges

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

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 que suivant contrat de bail conclu en date du 5 avril 2013, ayant pris effet au 15 avril 2013 pour une période de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, les consorts GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE2.) un studio no NUMERO1.) au 2ème étage dans la résidence sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement anticipé d'un loyer mensuel de 690 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 120 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 1.620 euros.

Au vu des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement, la demande en paiement de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 7.280 euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances mensuelles sur charges.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer PERSONNE1.) la somme de 7.280 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 mars 2024, jour de l'augmentation de sa demande, jusqu'à solde.

- Les dégâts de la porte d'entrée

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE1.) d'établir que la porte du studio a été endommagée et que l'auteur de ces dégâts est le locataire PERSONNE2.), respectivement une personne occupant les lieux loués de son chef.

Afin d'établir ses dires, elle se limite à produire en cause un courrier du 9 janvier 2024 de la société SOCIETE1.) Sàrl, qui assume la gérance de l'immeuble dans lequel se trouve le studio donné en location à PERSONNE2.), courrier adressé à ce dernier et aux termes duquel celle-ci informe le locataire que des squatters qui semblent avoir pris possession du studio ont endommagé la porte, dont elle joint une photo, et lui reproche l'hébergement de ces personnes sans l'autorisation de la bailleuse ainsi qu'un devis daté du 11 janvier 2024 relatif au remplacement de la porte d'entrée suite à un cambriolage dans le studio d'un montant de 3.911,31 euros TTC, devis qui a été accepté le 15 janvier 2024.

En l'absence de tout autre élément probant, ces pièces ne suffisent pas à démontrer que PERSONNE2.), respectivement des personnes qui auraient occupé le studio de son chef, sont à l'origine des dégâts en question,

La demande de PERSONNE1.) relative au paiement des frais de remplacement de la porte est à dire non fondée sur toutes les bases légales invoquées.

- La résiliation du bail

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

En l'espèce, compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges, il échet de retenir que PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et

que ce manquement justifie la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef du locataire et de le condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

- L'indemnité de relocation

Il y a lieu de relever que destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur, l'indemnité de relocation est expressément prévue par l'article 1760 du Code civil, en ces termes: « En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur.

En l'espèce, comme PERSONNE2.) occupe toujours le bien donné à bail et comme il n'est pas à exclure que l'objet du bail puisse être reloué prochainement dès la libération définitive des lieux., la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur et doit par conséquent être déclarée irrecevable.

2) La demande dirigée contre le garant

La personne qui se porte garant de l'exécution des obligations du preneur dans le cadre d'un contrat de bail, ne devient cependant pas locataire elle-même. En effet, le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui engendre des droits et obligations tant à charge du preneur que du bailleur, tandis que la caution ou le garant s'engage unilatéralement à garantir les obligations du locataire en cas de défaillance de celui-ci.

L'article 3-3 du Nouveau Code de procédure civile, qui donne compétence 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, ne vise que les litiges qui opposent le propriétaire à son locataire. Si le législateur avait voulu charger le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, de toutes les

contestations pouvant surgir en matière de bail à loyer, il n'aurait pas indiqué limitativement les personnes concernées.

L'article 3-3 précité du Nouveau Code de procédure civile étant une règle d'exception, elle est d'interprétation stricte. L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever d'office ce moyen.

Le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est partant incompetent pour connaître d'une action en paiement dirigée contre un garant qui est un tiers par rapport aux relations entre preneur et bailleur.

Il résulte du contrat de bail conclu en date du 5 avril 2013 que PERSONNE3.) s'est porté garant. Il a également signé le contrat de bail en cette qualité.

Eu égard aux développements antérieurs, le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est incompetent pour toiser la demande dirigée contre le garant PERSONNE3.) et en conséquence pour acter dans le dispositif du présent jugement un quelconque accord trouvé entre PERSONNE1.) et le garant.

3) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de la partie requérante dirigée contre PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros.

PERSONNE2.) est donc condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros.

La demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE3.) est à dire non fondée au vu du sort de la demande dirigée à son égard.

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.

PERSONNE2.) succombant au litige est à condamner aux frais et dépens de l'instance, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre le garant qui restent 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 recevable et partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.),

partant condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.280 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 mars 2024, jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

partant, condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE2.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

pour le surplus, la déboute de sa demande dirigée contre PERSONNE2.),

se déclare incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) dirigée contre le garant PERSONNE3.),

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE2.) à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer le montant de 350 euros à PERSONNE1.),

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE3.),

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, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre PERSONNE3.)

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