

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1830/24
Dossier no. L-BAIL-333/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
30 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 Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant en personne.

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 15 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 22 juin 2024.

Après plusieurs remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 mai 2024 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Lors de la prédite audience, Maître Alex ENGEL, qui se présenta pour PERSONNE1.), et 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 SUIT

A. Les rétroactes:

Par contrat de bail conclu en date du 8 décembre 2002, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2003 pour une durée initiale de trois années, bail renouvelable tacitement par la suite, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 750 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 1.500 euros.

Après le décès de PERSONNE3.), sa veuve PERSONNE4.), qui était l'unique propriétaire de la maison donnée en location, a légué ladite maison à sa fille PERSONNE5.), qui a légué à son tour cette maison à ses trois enfants dont PERSONNE1.), qui s'est vu attribuer en définitive la maison et qui a repris le contrat de bail précité.

Par courrier recommandé du 27 avril 2022, PERSONNE1.) a notifié à PERSONNE2.) la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel en respectant le délai de préavis légal de 6 mois avec effet au 31 octobre 2022.

Par jugement no 315/22 rendu en date du 9 décembre 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, après avoir reçu la demande en prolongation du délai de résiliation de PERSONNE2.) en la forme, a dit la demande de prolongation non fondée, a constaté que le délai de résiliation initial de six mois avait expiré en date du 31 octobre 2022 et a dit que la décision valait titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE2.).

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 15 mai 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.250 euros au titre des indemnités d'occupation rédues pour les mois de décembre 2022, janvier 2023 et février 2023,

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 660,49 euros au titre des frais d'huissier exposés par le requérant en relation avec le déguerpissement de PERSONNE2.),

chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 333/23.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel la restitution de la garantie locative d'un montant de 1.500 euros ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des rétroactes ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir qu'afin d'éviter les frais d'une expulsion forcée, un courriel officiel fut d'abord adressé le 13 décembre 2022 à PERSONNE2.), qui serait cependant resté sans réaction, de sorte que le 27 décembre 2022, l'huissier de justice aurait été mandaté afin de procéder au déguerpissement forcé du locataire. L'avocat de PERSONNE2.) en aurait été informé par courrier officiel du même jour. Ce courrier serait de nouveau resté sans réponse. Le 2 mars 2023, soit 24 heures avant l'expulsion forcée, PERSONNE2.) aurait fini par déguerpir et à restituer les clés de la maison entre les mains de l'huissier de justice. Les frais de l'huissier de justice en relation avec le déguerpissement s'élèveraient au montant total de 660,49 euros, montant qui serait à payer par PERSONNE2.). Les indemnités d'occupation relatives aux mois de décembre 2022, de janvier 2023 et de février 2023, soit la somme totale de 2.250 euros, seraient également à régler par PERSONNE2.).

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il ne comprend pas les indemnités d'occupation qui lui sont réclamées, dès lors qu'il aurait été prêt à quitter les lieux loués, mais que PERSONNE1.) n'aurait pas accepté la remise des clés et aurait disparu à partir du 7 février 2023. Il invoque le versement d'un montant total de 1.000 euros à la partie adverse qui n'aurait pas été prise en considération dans le décompte des indemnités d'occupation. A partir du 1^{er} mars 2022, il aurait logé à l'hôtel. Actuellement, la maison serait toujours inoccupée.

PERSONNE1.) conteste les allégations adverses. Concernent le montant de 1.000 euros, il aurait été viré sur le compte de l'ancien propriétaire. Il est cependant d'accord à voir déduire le montant en question du solde réclamé. La maison ferait actuellement l'objet de travaux de rénovation, raison pour laquelle elle ne serait pas occupée. Il sollicite ensuite le rejet de la demande reconventionnelle en invoquant la disparition d'une partie du mobilier de la maison

suite au départ de PERSONNE2.) tel que cela résulterait des inventaires et photos produits en cause. Il demande au tribunal de procéder à une compensation, sinon de nommer un expert pour déterminer la valeur du mobilier disparu.

PERSONNE2.) conteste l'inventaire unilatéral sur lequel se base la partie adverse qui aurait été établi hors sa présence ainsi que la disparition de mobilier.

D. L'appréciation du Tribunal :

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

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 par contrat de bail conclu en date du 8 décembre 2002, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2003 pour une durée initiale de trois années, bail renouvelable tacitement par la suite, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 750 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 1.500 euros.

Après le décès de PERSONNE3.), sa veuve PERSONNE4.), qui était l'unique propriétaire de la maison donnée en location, a légué ladite maison à sa fille PERSONNE5.), qui a à son tour légué la maison en question à ses trois enfants dont PERSONNE1.), qui en définitive s'est vu attribuer la maison et qui a repris le contrat de bail précité.

Par courrier recommandé du 27 avril 2022, PERSONNE1.) a notifié à PERSONNE2.) la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel en respectant le délai de préavis légal de 6 mois avec effet au 31 octobre 2022.

Par jugement no 315/22 rendu en date du 9 décembre 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, après avoir reçu la demande en prolongation du délai de résiliation de PERSONNE2.) en la forme, a dit la demande de prolongation non fondée, a constaté que le délai de résiliation initial de six mois avait expiré en date du 31 octobre 2022 et a dit que la décision valait titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE2.).

Par l'intermédiaire de son mandataire, PERSONNE1.) a invité PERSONNE2.) à libérer les lieux loués et suite à l'absence de réaction de celui-ci, les démarches en vue d'une expulsion forcée ont été entamées auprès de l'huissier de justice. Le 28 février 2023, PERSONNE2.) a été informé par l'huissier de justice qu'il sera procédé à son expulsion forcée en date du 3 mars 2023. En date du 2 mars 2023, PERSONNE2.) a remis les clés à l'huissier de justice et a déclaré renoncé à tous les biens meubles se trouvant dans les lieux loués.

Les allégations de PERSONNE2.) tendant à dire que PERSONNE1.) n'aurait pas été disponible avant le 3 mars 2023 pour récupérer les clés des lieux loués ne sont aucunement établies. Tout argumentaire de PERSONNE1.) relatif à la prétendue inoccupation actuelle de la maison est à rejeter pour défaut de pertinence.

Il en découle que PERSONNE1.) est fondé à réclamer à PERSONNE2.) les indemnités d'occupation des mois de décembre 2022, de janvier 2023 et de février 2023 d'un montant total de 2.250 euros, dès lors que pour lesdits mois, les lieux loués n'étaient pas libérés par PERSONNE2.). Il convient cependant d'en déduire le paiement de la somme de 1.000 euros intervenue en date du 7 juin 2023.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer le montant de 1.150 euros à PERSONNE1.), avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Dans la mesure où PERSONNE1.) a été contraint de faire entamer par l'huissier de justice les démarches relatives à la procédure d'expulsion forcée de PERSONNE2.), les frais d'huissier y afférents d'un montant total de 660,49 euros et documentés par les pièces versées sont à allouer à PERSONNE1.).

PERSONNE2.) est donc condamné à payer la somme de 660,49 euros à PERSONNE1.), avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2023, jusqu'à solde.

Concernant la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en restitution du montant de 1.500 euros au titre de la garantie locative, recevable en la forme, il convient de relever 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 échet de rappeler que PERSONNE1.) s'oppose à cette demande en reprochant à PERSONNE2.) d'avoir enlevé une partie du mobilier garnissant les lieux loués.

Afin de démontrer la disparition d'une partie du mobilier, PERSONNE1.) renvoie à l'inventaire signé par PERSONNE2.) et par l'ancien propriétaire au début du bail duquel il résulte que la maison faisant l'objet du contrat de bail a été meublée.

Il se réfère ensuite à un inventaire non daté qu'il prétend avoir établi après le départ de PERSONNE2.).

Or, face aux contestations adverses et en l'absence d'un état des lieux de sortie, respectivement d'un inventaire du mobilier daté et établi de manière contradictoire, le prédit inventaire unilatéral ne suffit pas à établir la disparition d'une partie du mobilier figurant sur l'inventaire d'entrée après le départ de PERSONNE2.). En l'absence de preuve concernant la disparition de mobilier, il n'y a pas lieu d'instituer une expertise pour déterminer la valeur du mobilier disparu.

Il en découle que PERSONNE2.) a droit au montant de 1.500 euros et PERSONNE1.) est condamné à lui régler le prédit montant.

La compensation judiciaire est celle qui intervient lorsqu'un débiteur, poursuivi en paiement, forme une demande reconventionnelle à l'effet d'opposer au demandeur une créance qui ne réunit pas toutes les conditions pour la compensation légale.

Il y a donc lieu d'ordonner la compensation entre les créances respectives des parties.

Aucune des parties ne justifiant l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

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 faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour 1/3 à PERSONNE1.) et pour 2/3 à PERSONNE2.).

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit les demandes des parties recevables en la forme,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 1.810,49 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.810,49 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2023, jusqu'à solde,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 1.500 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer le montant de 1.500 euros à PERSONNE2.),

ordonne la compensation entre les créances respectives,

dit non fondées les demandes des parties en octroi d'une indemnité de procédure,

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour un tiers à PERSONNE1.) et pour deux tiers à PERSONNE2.).

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