

Texte pseudonymisé

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

Rép. fiscal  
No. 3622/10

### **Audience publique du dix-huit octobre deux mille dix**

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

Dans la cause entre:

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

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Frédérique COUSTANCE, avocate, demeurant à Luxembourg

e t

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

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Sevinc GUVENCE, avocate à la Cour en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-----

**F a i t s :**

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 18 septembre 2009.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 octobre 2009.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut fixée au 18 janvier 2010, puis refixée à plusieurs reprises.

A l'audience du 22 septembre 2010 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et 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, **le jugement qui suit**:

Par requête déposée le 18 septembre 2009 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour se voir rembourser la garantie locative d'un montant de 2.400 EUR et pour la voir condamner à lui payer la somme de 14.400 EUR à titre de dommages et intérêts.

La demande est régulière en la forme et recevable à cet égard.

A l'audience du 22 septembre 2010, PERSONNE2.) s'est portée partie demanderesse par reconvention pour la somme de 3.600 EUR à titre de préavis et la somme de 522 EUR à titre d'arriérés de charges. Elle a sollicité la compensation de ces montants avec le montant de la garantie locative.

PERSONNE1.) requiert encore la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. PERSONNE2.) demande sur la même base la somme de 750 EUR.

Suivant contrat de bail du 19 septembre 2004, la requérante a loué auprès de PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant un loyer mensuel de 1.200 EUR et la somme de 150 EUR à titre d'avances mensuelles sur charges. Une garantie bancaire d'un montant de 2.400 EUR a été fournie.

En date du 15 février 2007, la bailleuse informe sa locataire suivant courrier qu'elle entend vendre son bien et pour lui demander si elle serait intéressée à l'acheter. Suivant un courrier postérieur, elle informe sa locataire qu'elle va mandater une agence immobilière pour la vente de l'appartement. Par courrier recommandé du 11 avril 2007, elle résilie le bail avec effet au 15 octobre 2007.

La bailleuse fait valoir que PERSONNE1.) n'aurait cependant pas quitté les lieux à cette date, mais qu'elle les aurait seulement libérés le 15 août 2009 sans pour autant résilier le bail entre parties en bonne et due forme et sans respecter le délai de préavis de 3 mois.

Elle estime que bien qu'elle ait résilié le bail avec effet au 15 octobre 2007, ce bail aurait été prorogé de sorte qu'un bail à durée indéterminée se serait formé entre parties et que la locataire aurait dû respecter un délai de préavis de 3 mois avant de quitter les lieux. Or, elle

se serait limitée à lui écrire par courrier du 11 août 2009 qu'elle quitterait les lieux le 15 août 2009.

PERSONNE1.) conteste qu'un nouveau bail se serait formé entre parties. Elle fait valoir que la bailleuse ne voulait pas conclure un nouveau bail mais que les parties se seraient mises d'accord qu'elle pouvait rester dans les lieux jusqu'à la vente. En échange, elle se serait engagée à quitter les lieux dans les deux semaines dès que la bailleuse aurait trouvé un acheteur. Par ailleurs, dès qu'elle aurait trouvé un nouvel appartement, elle pourrait quitter les lieux sans préavis étant donné qu'elle aurait une petite fille.

Elle entend prouver cet accord par une attestation de témoignage d'un dénommé PERSONNE3.).

Il résulte de la lettre du 11 avril 2007 adressée par PERSONNE2.) à PERSONNE1.) qu'elle a eu l'intention non équivoque de donner congé pour le 15 octobre 2007. La locataire ne conteste pas qu'elle a accepté le congé lui donné et ne s'est pas opposée à quitter les lieux. Elle soutient qu'il aurait été convenu entre parties qu'elle pourrait rester dans les lieux jusqu'à la vente ou jusqu'à ce qu'elle aurait trouvé un nouvel appartement.

La bailleuse reste de son côté en défaut de prouver que la locataire se serait engagée avant la lettre du 11 août 2009 de quitter les lieux pour une date déterminée. En ne contestant actuellement pas que sa locataire a donné son accord au congé donné et quant à la résiliation du bail, la bailleuse ne saurait actuellement affirmer que le bail entre parties a continué ou qu'un nouveau bail à durée indéterminée s'est conclu entre parties.

En outre, le fait qu'un nouveau bail se serait conclu entre parties est encore contredit par les dires de PERSONNE3.) dans son attestation de témoignage qui est conforme aux prescriptions légales. Ce dernier déclare en effet que la bailleuse a accepté que sa locataire reste dans les lieux jusqu'à la vente mais qu'elle s'engage à les quitter dans les deux semaines de la vente. En revanche, la bailleuse s'est déclarée d'accord à ce que PERSONNE1.) puisse quitter les lieux sans préavis dès qu'elle aurait trouvé un nouvel appartement.

Il est certes vrai que l'auteur d'un congé peut y renoncer.

Mais la renonciation ne se présume pas et ne peut résulter de l'auteur du congé que d'actes incompatibles avec le maintien du congé. La renonciation ne peut en tout cas pas dépendre de la seule volonté de celui qui a donné congé. Une fois le congé donné, le bail prend fin, et le propriétaire qui l'a donné ne saurait renoncer à ses effets, ni faire revivre le bail sans l'accord du preneur, ni porter unilatéralement atteinte à une situation juridique nouvelle dans laquelle les parties sont désormais placées (La Haye et Vankerckhove, No. 335, p. 206)

En l'occurrence, il résulte à suffisance des éléments de la cause et de l'attestation produite en cause que la bailleuse ne voulait pas conclure de nouveau bail. En effet, les parties se sont mises d'accord à ce que la locataire puisse occuper les lieux jusqu'à la vente ou jusqu'au moment où elle aurait trouvé un logement.

Dès lors, la bailleuse ne saurait actuellement se baser sur l'existence d'un nouveau bail sans écrit entre parties pour réclamer la somme de  $3 \times 1.200 \text{ EUR} = 3.600 \text{ EUR}$  à titre d'indemnité de préavis étant donné que le bail a été résilié avec effet au 15 octobre 2007 et

que la résiliation n'a produit ses effets que le 15 août 2009, date à laquelle PERSONNE1.) a quitté les lieux.

La demande reconventionnelle afférente n'est dès lors pas fondée.

La bailleuse réclame ensuite la somme de 522 EUR à titre de charges locatives.

Cette somme est contestée par PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 5, alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, applicable en l'espèce, la demande ayant été introduite après le 1<sup>er</sup> novembre 2006, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues, sauf preuve contraire.

En l'occurrence, il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la Résidence « (...) » du 5 juillet 2010 que l'assemblée approuve à l'unanimité des voix présentes et représentées tous les comptes de gestion de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2009 ainsi que la répartition des dépenses et des recettes communes et privatives qui en découlent. Par ailleurs, décharge a été donnée au syndic.

Comme la locataire ne motive pas ses contestations, le montant réclamé qui résulte des pièces versées et du décompte produit en cause est à allouer.

PERSONNE1.) réclame encore la somme de 14.400 EUR à titre de dommages et intérêts pour « dérangement psychologique ».

S'agissant d'une demande en dommages et intérêts, demande civile, elle est, conformément aux conclusions de la bailleuse, à déclarer irrecevable pour avoir été introduite par requête devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

Dès lors, au vu de ce qui précède, la demande reconventionnelle est à déclarer fondée et justifiée pour la somme de 522 EUR.

Comme les parties ne s'opposent pas à la compensation demandée par la bailleuse, la demande principale en remboursement de la garantie locative est par compensation à déclarer fondée pour la somme de  $2.400 - 522 = 1.878$  EUR.

PERSONNE1.) réclame encore la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. PERSONNE2.) réclame la somme de 750 EUR sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2<sup>e</sup> chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée pour le montant de 500 EUR. La demande de PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour le même montant.

### **Par ces motifs:**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**r e ç o i t** la demande en la forme ;

**d o n n e** acte à PERSONNE2.) qu'elle réclame reconventionnellement la somme de 3.600 EUR à titre d'indemnité de préavis ainsi que la somme de 522 EUR à titre d'arriérés de charges ;

lui **d o n n e** acte qu'elle sollicite la compensation de ces montants avec la garantie locative de 2.400 EUR ;

**d o n n e** acte aux parties de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

**d é c l a r e** la demande principale en dommages et intérêts irrecevable ;

**d é c l a r e** la demande reconventionnelle fondée pour la somme de 522 EUR et non fondée pour le surplus ;

par compensation :

**d é c l a r e** la demande principale fondée pour la somme de  $2.400 - 522 = 1.878$  EUR ;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.878 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 18 septembre 2009 - jusqu'à solde ;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 EUR ;

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500 EUR ;

**f a i t** masse des frais et les **i m p o s e** pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT