

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3457/24
du 11.11.2024

Dossier n° L-BAIL-538/24

Audience publique du onze novembre deux mille vingt-quatre

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 entre

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.),

ayant demeuré L-ADRESSE1.), demeurant actuellement à D-ADRESSE2.),

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 19 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 9 septembre 2024 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 21 octobre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15, étant précisé qu'elle fut initialement refixée à l'audience publique du jeudi, 28 novembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15, pour y être plaidée.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut en personne.

Les parties furent entendues en leurs explications 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 :

Exposé du litige

Par requête déposée le 19 juillet 2024 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir :

- le voir condamner à lui payer le montant de 5.400.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de mai 2024, juin 2024 et juillet 2024 (3 mois x 1.800.- euros), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire du bail ;
- voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux loués dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir ; et
- le voir condamner à lui payer le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le requérant sollicite encore la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, le requérant explique avoir, par contrat de bail signé le 26 avril 2023 avec effet au 15 mai 2023, donné en location à PERSONNE2.) un appartement n° NUMERO1.) dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.800.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 260.- euros, soit au total 2.060.- euros par mois, payables le 1^{er} de chaque mois.

La requérante sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave du défendeur en raison du non-paiement des loyers pour le montant total de 5.400.- euros [loyers des mois de mai, juin et juillet 2024 (3 mois x 1.800.- euros)].

A l'audience des plaidoiries du 21 octobre 2024, PERSONNE1.) explique qu'à l'occasion de l'établissement d'un état contradictoire de sortie des lieux en date du 11 septembre 2024, PERSONNE2.) a remis les différentes clés et télécommande.

Il augmente sa demande pour les loyers et avances sur charges échus suite au dépôt de la requête introductive d'instance, à savoir ceux se rapportant aux mois d'août 2024 et septembre 2024 d'après le décompte actualisé suivant :

Décompte CIPRIANI / WIRTZ

Mois	Montant dû	Montant payé	Montant restant dû
Mai	2060,00-€	260,00-€	1.800,00-€
Juin	2060,00-€	260,00-€	1.800,00-€
Juillet	2060,00-€	0,00-€	2060,00-€
Août	2060,00-€	0,00-€	2060,00-€
Septembre	2060,00-€	0,00-€	2060,00-€
TOTAL	10.300,00-€	520,00-€	9.780,00-€

Il convient de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

PERSONNE1.) sollicite encore principalement une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers, soit 5.400.- euros, non formulée dans sa requête introductive d'instance. Il explique que l'agence immobilière chargée de la relocation aurait, dès l'établissement de l'état des lieux de sortie, publié une annonce sur atHome et que malgré plusieurs visites, l'appartement n'aurait pas trouvé preneur à la date du 18 octobre 2024.

Subsidiairement, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de relocation d'un mois, correspondant au mois d'octobre 2024, et demande à voir refixer le surplus de sa demande.

Il convient de lui donner acte de cette demande.

PERSONNE2.) explique avoir, par message SMS, informé son bailleur qu'il avait trouvé un nouveau logement, de sorte que la remise des clés pourrait se faire le 1^{er} septembre 2024. Informé par le bailleur qu'il devait résilier le contrat de bail en respectant le formalisme d'une lettre recommandée avec accusé de réception, il aurait réitéré sa demande de résiliation par courrier recommandé du 4 août 2024. Il n'aurait obtenu aucun retour quant à cette lettre. PERSONNE2.) affirme avoir à de multiples reprises contacté téléphoniquement l'agence immobilière pour fixer une date pour l'état des lieux de sortie et la remise des clés, sans succès.

Par rapport au décompte actualisé, PERSONNE2.) conteste seulement que le montant de 2.060.- euros au titre du loyer et de l'avance sur charges de septembre 2024 ne serait pas dû, étant donné que la remise des clés le 11 septembre 2024 serait exclusivement due à un manque de réactivité de l'agence immobilière SOCIETE1.) dont il ne saurait pâtir, lui-même ayant libéré les lieux loués le 15 août 2024.

Selon PERSONNE2.), le décompte actualisé devrait être diminué du montant de 2.060.- euros correspondant au loyer et avance sur charges de septembre 2024. Il

demande encore reconventionnellement la compensation judiciaire du montant de la garantie locative fournie à hauteur de 4.120.- euros, de sorte que la demande en paiement des loyers et avances sur charges ne serait fondée qu'à concurrence de 3.600.- euros (9.780 - 2.060 - 4.120).

Il convient de lui donner acte de sa demande reconventionnelle en compensation judiciaire avec la garantie locative.

PERSONNE2.) conteste l'indemnité de relocation sollicitée au motif qu'il serait parti le 15 août 2024.

PERSONNE1.) conteste les allégations adverses quant à une résiliation par SMS du 26 juillet 2024 suivie d'une résiliation par lettre recommandée du 4 août 2024 en l'absence de la moindre preuve y relative fournie par la partie adverse.

Il explique qu'à la suite de l'introduction de l'affaire en justice le 19 juillet 2024, les parties se seraient accordées à procéder d'ores et déjà à un état des lieux de sortie, sans préjudice de la question de la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

Pour ce qui est de la demande en compensation judiciaire de la garantie locative de 4.120.- euros formulée par la partie adverse, PERSONNE1.) se déclare d'accord à la compensation judiciaire à concurrence d'un montant de 3.500.- euros, insistant sur une retenue de garantie locative d'un montant de 620.- euros pour parer à d'éventuels montants réduits par le locataire au titre du/des décomptes de charges locatives.

En cours de délibéré, suivant courriel du 30 octobre 2024, Maître Philippe HOFFMANN, déclarant avoir reçu mandat pour représenter PERSONNE2.), sollicite la rupture du délibéré, motifs pris de ce que les pièces adverses lui auraient été communiquées à l'audience, qu'il aurait eu du mal à suivre les développements en langue française de Maître Marisa ROBERTO, qu'il aurait reçu la convocation à l'audience seulement une semaine avant sa tenue et que la partie adverse aurait formulé une demande nouvelle en obtention d'une indemnité de relocation.

Le mandataire judiciaire de PERSONNE1.), par télécopie du 31 octobre 2024, s'oppose à la demande de rupture du délibéré au motif PERSONNE2.) a pris la décision de plaider l'affaire sans se faire assister d'un avocat, que les droits de la défense n'ont pas été violés et qu'il a parfaitement compris les demandes formulées par Maître Marisa ROBERTO lors des plaidoiries.

Appréciation

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. Demande en rupture du délibéré

L'affaire a été prise en délibéré à la date prévue pour les plaidoiries du 21 octobre 2024

Tout d'abord, il convient de relever que par convocation datée du 23 juillet 2024, PERSONNE2.) fut invité à se présenter au 1^{er} appel de l'affaire en date du 9 septembre 2024. Il s'y est présenté en personne, de sorte que l'affaire a été refixée pour plaidoiries au 28 novembre 2024 pour permettre aux parties litigantes d'échanger leurs pièces.

Pour des raisons d'organisation interne du tribunal, l'affaire fut avancée du 28 novembre 2024 à la date du 21 octobre 2024 et PERSONNE2.) en fut informé par une nouvelle convocation du 2 octobre 2024 moyennant courrier recommandé retiré par ce dernier en date du 8 octobre 2024 suite au dépôt du 2 octobre 2024.

PERSONNE2.) avait ainsi dès le 1^{er} août 2024, date de retrait de la convocation pour l'audience du 9 septembre 2024, connaissance de la requête adverse et disposait depuis lors de la possibilité de confier le dossier à un avocat.

La prétendue communication des pièces à l'audience, à la supposer établie, n'a pas été critiquée d'une quelconque manière par PERSONNE2.) lequel s'est gardé de solliciter leur rejet.

Pour ce qui est d'une prétendue mauvaise compréhension de la langue française par PERSONNE2.), il convient de relever que PERSONNE2.) a plaidé en langue luxembourgeoise, tandis que Maître Marisa ROBERTO a plaidé en langue française et le tribunal a explicitement exhorté PERSONNE2.) à se manifester en cas de difficulté de compréhension, ce qu'il n'a toutefois pas fait.

Par ailleurs, la formulation par la partie demanderesse originaire d'une demande nouvelle en indemnité de relocation n'est pas prohibée.

Il est de jurisprudence qu'une demande de rupture constitue un incident extrinsèque au fond du procès, dont le juge apprécie souverainement l'opportunité.

Le juge peut dès lors, sans méconnaître les droits de la défense, le principe du contradictoire ou le droit à un procès équitable, décider de ne pas accorder de rupture.

Les moyens indiqués par Maître Philippe HOFFMANN à la base de sa demande ne justifient pas une rupture du délibéré, étant donné que son mandant aurait dû dès le départ s'assurer l'assistance d'un avocat, ce qu'il a cependant omis de faire.

Le choix délibéré de PERSONNE2.) d'assurer seul sa défense pendant les plaidoiries ne saurait, après les plaidoiries, justifier une rupture du délibéré.

Au vu de ce qui précède, le tribunal considère qu'il n'y pas lieu de faire droit à la demande de rupture formulée.

2. Demandes principales

2.1. Arriérés de loyers et d'avances sur charges

Suivant décompte reproduit ci-avant, PERSONNE1.) réclame paiement du montant de 9.780.- euros au titre de loyers et d'avances sur charges impayés sur la période de mai 2024 à septembre 2024.

PERSONNE2.) conteste ce décompte seulement en ce que le loyer et l'avance sur charges du mois de septembre 2024 ne seraient pas dus, étant donné qu'il aurait quitté les lieux le 15 août 2024.

Le tribunal se doit de constater que PERSONNE2.) ne verse pas son courriel et courrier recommandé de résiliation et ne conteste pas la remise des clés et télécommande en date du 11 septembre 2024 seulement lors de l'état des lieux de sortie.

La restitution se fait par la remise des clés qui matérialise la restitution de la garde et le transfert de la jouissance de l'objet du locataire au bailleur (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, n° 143).

En l'occurrence, les parties s'accordent pour dire que les clés ont été remises par le locataire le 11 septembre 2024 à l'occasion de l'état des lieux de sortie, de sorte que loyer et l'avance sur charges du mois de septembre 2024 sont dus, chaque mois entamé étant dû en entier.

Dès lors, à défaut de preuve de paiement des loyers et avances sur charges repris dans le décompte actualisé, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme réclamée de 9.780.- euros.

2.2. Résiliation judiciaire du contrat de bail et déguerpissement

PERSONNE1.) conclut encore à la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts du locataire pour inexécution de ses obligations contractuelles consistant dans le non-paiement de loyers et d'avances sur charges pour le montant de 9.780.- euros.

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 de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail. Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en effet en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire avec effet rétroactif au 11 septembre 2024 pour manquements graves à ses obligations contractuelles.

Au vu de la libération des lieux le 11 septembre 2024, la demande en déguerpissement devient sans objet.

2.3. Indemnité de relocation

PERSONNE1.) explique que dès le 12 septembre 2024, l'agence immobilière aurait publié l'annonce de location des lieux précédemment loués par la partie adverse sur le portail atHome et que suivant courriel de l'agence immobilière SOCIETE1.) du 18 octobre 2024, l'appartement n'aurait pas encore, à la date du 18 octobre 2024, été reloué, malgré plusieurs visites.

PERSONNE1.) sollicite principalement une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers (période d'octobre 2024 à décembre 2024 compris), subsidiairement à un mois de loyer (celui d'octobre 2024) au motif qu'il serait peu probable que l'appartement puisse encore trouver preneur au courant du mois d'octobre 2024.

PERSONNE2.) s'oppose à une telle indemnité.

En l'absence de stipulation contractuelle relative à une indemnité de relocation, il y a lieu de se référer à l'article 1760 du Code civil qui dispose que :

« 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. »

Au vu de ce que la résiliation judiciaire a été prononcée aux torts exclusifs de PERSONNE2.), PERSONNE1.) est en droit de réclamer une indemnité de relocation.

A défaut de stipulation contractuelle, le montant de l'indemnité est fixé par le juge qui dispose d'un libre pouvoir d'appréciation et qui doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause (cf. Bernard Louveaux, Le droit du bail, éd. 1993, n° 611 et ss ; Les Nouvelles, Droit Civil, Le louage de choses, t. I, n° 411, p. 201).

Il appartient dans ce cas au juge d'estimer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation, visé par l'article 1760 du Code civil. Le tribunal n'est tenu par aucune règle absolue.

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur. L'indemnité de relocation ayant pour finalité de réparer uniquement la perte de loyer pendant le délai requis pour la relocation, elle ne saurait englober l'avance mensuelle des charges locatives (cf. TAL, 27 mai 1992, n° 46.113 du rôle). L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (cf. Les Nouvelles, t. IV, n° 408 ; TAL, 2 février 2010, n° 126.469 du rôle).

En l'espèce, PERSONNE2.) n'occupe plus les lieux et a procédé à la remise des clés le 11 septembre 2024, de sorte que la demande en paiement du loyer et de l'avance sur charges du mois de septembre 2024 a été déclarée fondée, étant donné que chaque mois entamé est dû en entier.

Il ressort du dossier qu'à la date du 18 octobre 2024, les lieux loués n'ont pas encore été reloués, ce qui n'empêche pas une relocation du bien au cours du mois d'octobre 2024.

Il s'ensuit que la demande en obtention d'une indemnité de relocation est recevable et fondée pour la période du 1^{er} au 18 octobre 2024.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en indemnité de relocation à concurrence du montant de 1.045,16 euros (1.800.- euros : 31 jours x 18 jours) et de réserver le surplus (indemnité de relocation pour la période du 19 octobre 2024 au 31 décembre 2024) afin de pouvoir déterminer le temps nécessaire à la relocation et ainsi le préjudice en résultant.

3. Demande reconventionnelle en compensation judiciaire avec la garantie locative

Il est constant en cause qu'en début de bail, PERSONNE2.) a fourni une garantie locative de 4.120.- euros au bailleur.

Le tribunal est saisi d'une demande en compensation judiciaire de la garantie locative pour le montant de 4.120.- euros, demande à laquelle PERSONNE1.) acquiesce à concurrence du montant de 3.500.- euros, souhaitant retenir provisoirement le montant de 620.- euros en prévision du/des décompte(s) de charges locatives restant à établir.

La garantie locative est une sûreté destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail : défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Elle n'est remboursable ou sujette à restitution qu'après l'expiration du bail ; le preneur ne peut en effet réclamer la remise 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 (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. Larcier, 2020, n° 49).

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande reconventionnelle en compensation judiciaire de la garantie locative à hauteur de 3.500.- euros avec les demandes principales et de réserver le surplus.

Il y a lieu d'ordonner la compensation entre les montants réduits de part et d'autre au titre des demandes principales et reconventionnelles.

Après compensation, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 7.325,16 euros (9.780 + 1.045,16 - 3.500), avec les intérêts légaux à partir de la date des plaidoiries, le 21 octobre 2024, jusqu'à solde.

4. Demandes accessoires

4.1. Indemnité de procédure

PERSONNE1.) sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu de l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse. Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant fixé *ex æquo et bono* à 350.- euros.

4.2. Exécution provisoire

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 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 qu'elle est à rejeter.

Succombant à l'instance, PERSONNE2.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme ;

rejette la demande tendant à la rupture du délibéré ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de relocation de 5.400.- euros ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en compensation judiciaire des demandes principales avec la garantie locative d'un montant de 4.120.- euros ;

dit la demande principale au titre des loyers et avances sur charges recevable et fondée pour le montant réclamé de 9.780.- euros ;

dit la demande en obtention d'une indemnité de relocation recevable et fondée pour la période du 1^{er} au 18 octobre 2024 à concurrence de 1.045,16 euros et **réserve** le surplus ;

dit la demande reconventionnelle en compensation judiciaire avec la garantie locative recevable et fondée à concurrence du montant de 3.500.- euros et **réserve** le surplus ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à **l'audience du lundi 10 mars 2025, à 15.00 heures, en la salle d'audience JPL 0.15** ;

ordonne la compensation entre les demandes respectives des parties ;
après compensation :

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 7.325,16 euros, avec les intérêts légaux à partir de la date des plaidoiries, le 21 octobre 2024, jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) pour manquements graves à ses obligations contractuelles avec effet rétroactif au 11 septembre 2024 ;

déclare la demande en déguerpissement sans objet ;

dit la demande en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 350.- euros et en **déboute** pour le surplus ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 350.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

rejette la demande en exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier