

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4131/24
du 23.12.2024

Dossier n° L-BAIL-597/24

Audience publique du vingt-trois décembre 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 en personne,

et

PERSONNE2.),

demeurant à L-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 16 août 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 30 septembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 décembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), ainsi que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparurent 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 16 août 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 la voir condamner à lui payer la somme de 261,18 euros à titre de solde en sa faveur au titre d'un décompte de charges établi par la bailleuse.

A l'audience des plaidoiries du 2 décembre 2024, PERSONNE1.) réitère sa demande et explique avoir quitté les lieux loués le 1^{er} décembre 2023.

PERSONNE2.) ne conteste pas redevoir à PERSONNE1.) la somme de 261,18 euros mais sollicite, reconventionnellement, la condamnation de ce dernier :

- à lui rembourser les frais de remplacement du cylindre de la porte d'entrée de la résidence pour un montant de 721.- euros, tel qu'en témoigne une facture n° 36/17221 de la société SOCIETE1.) du 15 mars 2024. Elle explique avoir dû procéder au remplacement dudit cylindre suite à la sous-location illégale par son locataire des biens loués via SOCIETE2.) et à la réfection par ce dernier de plusieurs clés de cette porte au moyen d'une carte de sécurité ; et
- au paiement de la somme de 2.000.- euros à titre de préjudice moral en raison de correspondances mensongères et diffamatoires lui adressées par PERSONNE1.) la traitant entre autres de voleuse et de mafieuse dans des courriels des 11 décembre 2023, 14 et 15 avril 2024.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) conteste que le cylindre de la porte d'entrée de la résidence ait été changé et se dit prêt à payer au titre de l'indemnisation du préjudice moral allégué par la partie adverse le montant de 1.- euro, tout en réfutant celui réclamé de 2.000.- euros.

Appréciation

1. Demandes reconventionnelles d'PERSONNE2.)

1.1. Incompétence matérielle pour connaître de la demande en indemnisation du préjudice moral

Aux termes de l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal de paix a une compétence exclusive pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution de baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

La relation contractuelle entre parties cesse à partir de la résiliation du bail, un nouveau litige entre les mêmes parties, né d'un fait délictuel postérieur aux relations contractuelles, ne peut être considéré comme une contestation entre bailleur et locataire et ne peut en conséquence faire renaître la compétence exceptionnelle du juge de paix en matière de bail à loyer.

L'article 3, 3° précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

En l'espèce, la demanderesse sur reconvention sollicite indemnisation de son préjudice moral résultant de prétendues correspondances mensongères et diffamatoires émanant de PERSONNE1.) des 11 décembre 2023, 14 et 15 avril 2024.

Au vu des développements qui précèdent, et du fait que les courriels précités sont postérieurs à la fin de la relation contractuelle entre parties, à savoir le 1^{er} décembre 2023, le tribunal est incompétent pour connaître de la demande en indemnisation du préjudice moral.

1.2. Remboursement du cylindre

Face aux contestations de PERSONNE1.), le tribunal constate que la facture n° 36/17221 de la société SOCIETE1.) du 15 mars 2024 ne contient aucune information quant à un changement du cylindre de la porte d'entrée de la résidence sise à ADRESSE3.).

La demande de ce chef encourt dès lors le rejet.

2. Demande principale de PERSONNE1.)

En l'absence de contestation de la demande principale, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation pour la somme réclamée de 261,18 euros.

3. Indemnité de procédure

PERSONNE2.) sollicite encore une indemnité de procédure de 750.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux., 2 juillet 2015, n° 60/15).

Au vu du sort réservé à sa demande, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 dernier ressort,

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

se déclare incompetent matériellement pour connaître de la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) en indemnisation du préjudice moral ;

se déclare compétent pour le surplus ;

reçoit la requête en la forme ;

déclare les demandes principale et la demande reconventionnelle en remboursement du cylindre recevables ;

dit la demande reconventionnelle en remboursement du cylindre non fondée et en **déboute** ;

dit la demande principale en remboursement d'un trop-payé de charges locatives fondée ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 261,18 euros ;

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