

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 780/25
L-BAIL-227/24**

Audience publique du 26 février 2025

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

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant en personne, assisté de sa fille PERSONNE2.) et de son fils PERSONNE3.), lui servant d'interprète

e t

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant en personne

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 27 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 juin 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE4.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 septembre 2024, puis refixée au 21 octobre 2024 et ensuite au 27 novembre 2024.

Lors de cette dernière audience, PERSONNE1.), assisté de sa fille PERSONNE2.), lui servant d'interprète, et PERSONNE4.) furent entendus en leurs explications et moyens. L'affaire fut ensuite refixée pour la continuation des débats au 22 janvier 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), assisté de son fils PERSONNE3.), lui servant d'interprète, et PERSONNE4.) 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 au greffe le 27 mars 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.275.- EUR à titre d'arriérés de loyers, s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.870.- EUR pour « *faute de désenregistrement* » ainsi que la somme de 256,78.- EUR à titre de frais de nettoyage, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail signé en date du 6 février 2022, donné en location à PERSONNE4.) un appartement entièrement meublé et équipé comprenant un hall d'entrée avec une salle de douche, une chambre à coucher, un séjour avec cuisine ouverte entièrement équipée, un bureau et un accès à la buanderie dans le garage, avec prise d'effet au 16 février 2022, tacitement reconductible de mois en mois.

Il précise encore que le contrat de bail peut être résilié moyennant un préavis de deux semaines.

En date du 14 décembre 2023, la partie défenderesse aurait procédé à la résiliation du bail en envoyant un courriel au requérant, de sorte que le bail aurait été résilié avec effet au 15 janvier 2024, la prochaine reconduction tacite de mois en mois ayant lieu le 16 janvier 2024.

Toutefois, la partie défenderesse aurait indiqué vouloir résilier le bail avec effet au 31 décembre 2023. Par courriels datés des 6 et 31 décembre 2023 ainsi qu'une lettre recommandée envoyée le 28 décembre 2023, la partie défenderesse aurait été rendue attentive au fait que la résiliation avec effet au 31 décembre 2023 n'était pas valide.

PERSONNE1.) fait valoir que par lettre recommandée du 28 décembre 2023, il a exigé le paiement de l'intégralité du loyer pour la période allant du 16 décembre 2023 au 16 janvier 2024 au vu de la rupture fautive du bail à hauteur de 2.550.- EUR, tout en précisant que la partie défenderesse se serait acquittée de la somme de 1.275.- EUR, soit la moitié du loyer dû.

En outre, PERSONNE4.) serait redevable de la somme de 1.870.- EUR pour « *faute de désenregistrement* », étant donné que la partie défenderesse est encore restée enregistrée jusqu'au 22 février 2024 à l'adresse du bailleur, empêchant ainsi toute nouvelle location pendant cette période.

A l'audience du 27 novembre 2024, PERSONNE1.) a augmenté sa demande alors qu'il se serait avéré que le loyer couvrant la période du 16 juillet 2023 au 16 août 2023 n'aurait pas été réglé, et celui pour la période du 16 septembre 2023 au 16 octobre 2023 accuserait un solde de 150.- EUR.

Il s'est cependant déclaré d'accord à restituer la somme de 60.- EUR à titre de frais de nettoyage sollicitée par la partie défenderesse.

A l'audience du 27 novembre 2024, PERSONNE4.) a demandé le rejet des courriers versés en cause par le requérant estimant qu'il s'agissait de faux et a indiqué qu'il se réserverait le droit d'agir ultérieurement en justice. Concernant la lettre de mise en demeure du 28 décembre 2023, celle-ci comporterait le cachet de la poste et ne lui serait pas parvenue avant le 2 janvier 2024. En outre, il n'aurait jamais reçu les courriels que PERSONNE1.) lui aurait adressés.

Il a fait valoir que lui et le requérant avaient convenu dans un accord verbal en date du 23 novembre 2023 de résilier le contrat de bail avec effet au 31 décembre 2023.

Quant à l'indemnité réclamée pour non-désenregistrement, il a fait valoir que cette demande ne relèverait pas de la compétence du juge siègeant en matière de bail à loyer.

Il s'est encore opposé au remboursement des frais de nettoyage sollicités par la partie requérante au motif que le logement avait été restitué en parfait état et que le contrat de bail ne contiendrait pas de clause à cet effet.

A titre reconventionnel, il a sollicité la condamnation du requérant à lui payer une indemnité de procédure de 500.- EUR ainsi que le remboursement de 60.- EUR de frais de nettoyage qu'il aurait déjà déboursés lorsqu'il avait pris le même bien en location via l'application SOCIETE1.).

Il a contesté redevoir le loyer pour la période débutant le 16 août 2023 ainsi que le solde de loyer pour la période du 16 septembre 2023.

A l'audience du 22 janvier 2026, PERSONNE4.) a toutefois reconnu redevoir un mois de loyer au requérant à titre de loyer pour le mois de juillet 2022, mais a pour le surplus maintenu ses contestations.

PERSONNE1.) pour sa part a déclaré renoncer à la somme de 150.- EUR pour la période du 16 septembre 2023 au 16 octobre 2023.

Appréciation

Quant au courriel envoyé par PERSONNE4.) en date du 23 janvier 2025

Par respect du principe du contradictoire, les débats étant clos avec la prise en délibéré de l'affaire, le tribunal écarte des débats le courriel adressé au tribunal par PERSONNE4.) le lendemain des débats à l'audience.

Quant au rejet des pièces sollicités par PERSONNE4.)

Dans la mesure où la partie défenderesse ne s'est pas inscrite en faux contre les pièces dont il sollicite le rejet bien qu'il prétend qu'elles constitueraient des « *faux* » sans d'ailleurs expliquer en quoi consisteraient les altérations, il y a lieu de rejeter cette demande.

Quant à la compétence du tribunal

La partie défenderesse a soulevé l'incompétence du tribunal pour connaître de la demande en réparation du préjudice pour « *faute de désenregistrement* » sollicitée par le requérant.

L'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix connaît « *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* ».

L'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Dès lors, les litiges qui dépassent le cadre strict tracé par cet article ne relèvent pas de la compétence du juge de paix.

En l'espèce, le tribunal constate que le requérant fonde sa demande en indemnisation sur le fait que le locataire serait resté inscrit sur le registre de la commune du lieu de situation de l'immeuble au-delà de la date de la fin du contrat de bail, à savoir le 15 janvier 2024 jusqu'au 22 février 2024.

En raison de ce fait, il n'aurait pas pu louer l'appartement durant cette période.

Toutefois, le contrat de bail signé ne contient aucune obligation en ce sens et l'obligation de déclarer son départ de la commune où était établi la résidence principale découle de la loi du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, au registre national des personnes physiques, à la carte d'identité, aux registres communaux des personnes physiques et non pas d'une loi spéciale en matière de bail à loyer.

Le dommage dont la réparation est sollicitée par le requérant ne constitue pas une contestation entre bailleurs et preneurs relative à l'exécution des baux d'immeubles, telle que visée par l'article 3, 3° du Nouveau Code de Procédure Civile pour attribuer compétence au juge de paix.

Le requérant n'indique d'ailleurs aucune base légale sur laquelle il fonde sa prétention et qualifie le manquement de « faute », de sorte que le tribunal en déduit que la demande est basée sur la responsabilité pour faute de droit commun prévue à l'article 1382 du Code civil.

Étant donné qu'il est de jurisprudence que si une action prend sa source dans les articles 1382 et 1383 du Code civil, elle doit être portée devant la juridiction compétente d'après le droit commun (M. HARLES, Chronique de Jurisprudence en matière de bail à loyer, Pas. n° 2/2001, n° 218, Diekirch 19 décembre 1956, Pas. 17, p. 80, Lux. 14ème ch. 18 janvier 2011, n° 126118 du rôle et Lux. 8ème ch. 6 mars 2012, n° 132 878 du rôle).

Le tribunal est partant incompétent pour connaître de ce volet de la demande.

Toutefois, le tribunal est compétent *ratione materiae* pour connaître des autres demandes.

La requête est encore à déclarer recevable pour avoir été faite dans les forme et délai de la loi.

Quant au fond

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 aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

En l'espèce, il n'est pas contesté par la partie défenderesse qu'elle redoit un mois de loyer, même si elle ne s'accorde pas avec le requérant quant au mois en question, cet élément ne porte cependant pas préjudice en l'espèce.

PERSONNE1.) sollicite encore la somme de 1.275.- EUR pour les loyers couvrant la période du 1^{er} janvier au 16 janvier 2024 inclus.

La partie défenderesse conteste ce montant estimant que le contrat de bail se renouvelait de mois en mois et aurait pris fin le 31 décembre 2023. En outre, il y aurait eu un accord entre parties pour procéder de la sorte.

Toutefois, le contrat de bail stipule que « *le présent contrat prendra cours le 16 février 2022. Il est conclu et accepté pour une durée de un (1) mois à compter de la date précitée. Le contrat est donc valable du 16 février 2022 au 16 mars 2022. Le contrat est tacitement reconductible de mois en mois, cette tacite reconduction peut être rompu, grâce à un préavis de deux (2) semaines.* »

Même si la clause en question prévoit une reconduction de mois en mois, il est clair que la date d'anniversaire du contrat est le 16 de chaque mois.

Il est en outre constant en cause que la partie défenderesse a résilié le contrat de bail en date du 14 décembre 2023. Étant donné que le préavis est de 2 semaines, le contrat a été valablement résilié pour le 16 janvier 2024.

L'affirmation de la partie défenderesse qu'il y aurait eu un accord oral entre parties en date du 23 novembre 2023 laisse d'être établie et ne ressort d'aucune des pièces versées au dossier.

Le requérant peut dès lors prétendre à la somme de (1.275 +2.550=) 3.825.- EUR à titre d'arriérés de loyers.

Concernant encore les frais de nettoyage réclamés, il est constant en cause qu'aucun état des lieux de sortie n'a été établi par les parties.

Il échet de constater que le contrat de bail ne contient aucune stipulation afférente au nettoyage final des lieux loués.

Par ailleurs, en l'absence d'état des lieux de sortie et face aux contestations de PERSONNE4.) qui verse des clichés, certes en noir et blanc, montrant un état semblant être propre, il échet de retenir que PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que la partie défenderesse ait laissé les lieux loués dans un état sale. Il n'est dès lors pas fondé à réclamer le montant de 256,78.- EUR de ce chef.

Le requérant a encore reconnu redevoir la somme de 60.- EUR à la partie défenderesse, de sorte qu'il a dès lors réduit sa demande de ce montant.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.765.- EUR.

La partie demanderesse n'ayant pas ventilé les intérêts entre les différentes postes de demande et dans la mesure où il n'appartient pas au tribunal de faire la part des choses, il y a lieu de fixer le point de départ au 27 novembre 2024, date de la demande en justice jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE4.) est encore à débouter de sa demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité de procédure.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE4.) doit en supporter les frais.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

se **déclare** incompetent *ratione materiae* pour connaître de la demande en indemnisation pour « désenregistrement » ;

se **déclare** compétent pour le surplus ;

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

écarte des débats le courriel de PERSONNE4.) du 23 janvier 2023 envoyé en cours de délibéré ;

rejette la demande de PERSONNE4.) tendant à écarter des débats les courriers et courriels versés par le requérant ;

dit la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour le montant de 3.765.- EUR ;

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.765.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 27 novembre 2024, jusqu'à solde ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des frais de nettoyage d'un montant de 256,78.- EUR ;

déboute PERSONNE4.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière