

Audience publique du 4 mai 2012

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

AAAA,

demandeur au principal,
défendeur sur reconvention,

comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) BBBB et

2) CCCC,

défendeurs au principal,
demandeurs par reconvention,

comparant par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-surAlzette.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 1174/2011, rendu en date du 5 mai 2011 et qui a fixé la continuation des débats à l'audience publique du 20 octobre 2011.

A cette audience l'affaire fut refixée à l'audience publique du 27 janvier 2012 pour plaidoiries.

Après une nouvelle remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 30 mars 2012, lors de laquelle les mandataires des parties 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, **le jugement qui suit** :

Le 24 septembre 2007, DDDD, en sa qualité de bailleur, ainsi que BBBB et CCCC, en leur qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail

concernant un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à ****. Les parties ont convenu d'un loyer de 580 euros par mois, auquel s'ajoutent des avances sur charges s'élevant à 30 euros. Le contrat de bail, conclu pour une durée initiale d'une année, a pris cours le 15 décembre 2007.

Suivant acte notarié de vente du 9 juin 2008, DDDD a vendu l'appartement pris en location par BBBB et CCCC à AAAA.

Le 10 juin 2008, AAAA informe les locataires qu'il vient d'acquérir l'immeuble faisant l'objet du bail, partant qu'il a la qualité de bailleur et leur demande à lui payer dorénavant le loyer convenu.

Par requête déposée le 22 juillet 2010 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB et CCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer aux fins de les condamner à lui payer, outre les intérêts, la somme de 5.490 euros à titre d'arriérés de loyer et charges locatives, la somme de 1.830 euros à titre d'indemnité de préavis et la somme de 3.050 euros à titre d'indemnité de relocation.

Le requérant sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

BBBB et CCCC demandent, à titre reconventionnel, la condamnation de AAAA à leur rembourser la garantie locative s'élevant à 1.160 euros. Ils concluent encore à la compensation des montants redus de part et d'autre et ils sollicitent à leur tour une indemnité de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement numéro 1174/2011 du 5 mai 2011 le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort a : reçu les demandes principale et reconventionnelle, avant tout autre progrès en cause, ordonné à BBBB et CCCC à produire une attestation établie par le témoin EEEE, demeurant à L-4877 Lamadelaine pour établir les faits suivants : *« qu'en date du 10 août 2008, Monsieur BBBB s'est rendu dans le snack kebab exploité par AAAA situé au bas de l'immeuble à ****, qu'il a remis les clés de l'appartement situé à ****, deuxième étage, à Monsieur AAAA, que Monsieur AAAA a accepté la remise des clés, qu'étaient présents dans ce snack, notamment Monsieur EEEE, que l'appartement sis à ****, deuxième étage, a été loué à une tierce personne à compter du 6 janvier 2009 »*, dit que les attestations doivent être établies conformément à l'article 402 du nouveau code de procédure civile dit que BBBB et CCCC doivent déposer l'attestation, dûment communiquée à la partie adverse, au greffe du tribunal de paix de ce siège jusqu'au 1^{er} juillet 2011, dit que AAAA doit, s'il le souhaite, rapporter la contre-preuve des faits relatés par l'attestant, produire des attestations répondant aux exigences de l'article 402 précité et dûment communiquées à la partie adverse, jusqu'au 1^{er}

septembre 2011, réservé la demande reconventionnelle, les droits des parties, les demandes en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et les frais, refixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du jeudi, **20 octobre 2011 à 15.00 heures**, à la justice de paix d'Esch-sur-Alzette premier étage, salle 14.

Dans son jugement du 5 mai 2011, le juge de paix a fait droit à l'offre de preuve d'BBBB et CCCC visant à prouver qu'BBBB a remis les clefs à AAAA, que ce dernier les a acceptées et que AAAA a conclu en nouveau contrat de bail avec un tiers en retenant que l'acceptation de clefs par le bailleur sans formuler de réserves ne vaut pas acceptation de la résiliation en l'absence de tout autre élément du dossier confortant la renonciation du bailleur à poursuivre l'exécution du bail.

A l'audience des plaidoiries du 30 mars 2012 AAAA demande à voir déclarer l'attestation testimoniale versée par BBBB et CCCC non pertinente et il verse la traduction de son passeport visant à établir qu'il se trouvait à l'étranger au moment de la prétendue remise des clefs qu'il continue de contester. Subsidiairement et dans l'hypothèse où le tribunal allait prendre en considération l'attestation testimoniale, il fait valoir qu'elle ne prouve pas qu'il ait accepté la résiliation du bail.

BBBB et CCCC entendent verser actuellement la pièce dont le tribunal avait ordonné le rejet dans son jugement du 5 mai 2011 pour cause de communication tardive, tandis que AAAA s'y oppose.

BBBB et CCCC concluent à leur tour au rejet de la traduction du passeport de AAAA et ils versent à titre subsidiaire une deuxième offre de preuve afin de prouver l'existence de problèmes de chaudière pendant l'hiver 2007/2008, ainsi que la remise des clefs par BBBB à un des commettants de AAAA le 10 août 2009 dans le snack kebab Mac Oriental.

Motifs de la décision

- quant à la résiliation d'un commun accord

Le tribunal décide de prendre en considération aussi bien le certificat de résidence et le listing versés en cause par BBBB et CCCC, que la traduction du passeport de AAAA.

En effet, même si le tribunal a ordonné le rejet du certificat de résidence dans son jugement du 5 mai 2011, la pièce fut communiquée à AAAA lors de l'audience du 7 avril 2011 de sorte que depuis lors il a pu amplement en prendre connaissance et ainsi préparer utilement sa défense.

La traduction du passeport de AAAA, communiquée à la partie adverse trois jours avant l'audience, établit qu'il se trouvait à l'étranger lors de la prétendue remise des clefs par BBBB. Il y a lieu de la prendre en considération étant donné qu'elle a été communiquée dans les délais et

qu'elle constitue la contre-preuve des faits relatés dans l'attestation testimoniale versée par BBBB et CCCC.

Le tribunal retient que même dans l'hypothèse où la remise des clefs avait été acceptée sans réserves par AAAA, ce qui reste contesté par ce dernier, il n'en reste pas moins qu'elle ne saurait valoir à elle seule acceptation de la résiliation par AAAA en l'absence de tout autre élément du dossier confortant la renonciation du bailleur à poursuivre l'exécution du bail.

Afin de rapporter la preuve de la renonciation de AAAA à poursuivre le contrat de bail, BBBB et CCCC versent au tribunal un listing duquel il se dégagerait que AAAA a reloué les lieux qu'ils avaient pris en location à un dénommé FFFF à partir du 6 janvier 2009.

Or, il appartient au tribunal d'apprécier si les éléments de fait de chaque espèce permettent d'affirmer s'il y a eu occupation ou habitation effective répondant aux exigences de la loi. (...) Un certificat de changement de résidence n'est pas de nature à établir à lui seul une occupation effective des lieux antérieurement loués, tout comme le défaut de déclaration de changement de résidence n'est pas de nature à exclure automatiquement une occupation effective (Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, jugement n° 480/92 du 1^{er} juillet 1992, rôle n°43968).

A plus forte raison, le listing versé en cause par BBBB et CCCC ne permet pas d'établir que AAAA avec conclu un contrat de bail avec FFFF à partir du 6 janvier 2009.

Actuellement BBBB et CCCC formulent une nouvelle offre de preuve que AAAA demande à voir rejeter pour défaut de pertinence. Il conteste que la chaudière ne marchait pas et il soutient, à tort tel qu'il ressort du jugement précité du 5 mai 2011, que cet argument n'a pas été invoqué par BBBB et CCCC lors des plaidoiries du 7 avril 2011.

Il y a lieu de rejeter l'offre de preuve pour défaut de précision en ce qui concerne le prétendu problème de la chaudière, notamment en ce qui concerne les dates exactes auxquelles BBBB et CCCC auraient mis en demeure AAAA afin de remédier au mauvais fonctionnement de la chaudière. De plus, il convient de constater que les locataires ont payé le loyer entier et sans réserve aucune pendant les mois pour lesquels ils prétendent que la chaudière ne marchait pas correctement. BBBB et CCCC offrent actuellement en preuve qu'BBBB a remis les clefs à un des commettants de AAAA alors qu'initialement ils ont prétendu et offert en preuve qu'BBBB a remis les clefs à AAAA en mains propres, ce permet de douter de la crédibilité des propos d'BBBB et CCCC à cet égard.

La pièce *SUDGAZ* versée en cause par BBBB et CCCC, à la lecture de laquelle leur consommation en gaz du 1^{er} janvier au 31 mars 2008 s'élevait à 389 m³ tandis que celle du 15 décembre au 31 décembre 2007

s'élevait à 97 m³, ne permet pas non plus de conclure à l'existence d'un problème de la chaudière à gaz à partir du mois de janvier 2008.

Le jugement du 5 mai 2011 ayant déjà permis à BBBB et CCCC de rapporter la preuve qu'un nouveau contrat de bail a été conclu entre AAAA et une tierce personne à partir du 6 janvier 2009, il n'y a pas non plus lieu de faire droit à ce volet de l'offre de preuve.

Par conséquent, BBBB et CCCC n'ont pas rapporté la preuve de la conclusion d'un nouveau contrat de bail par AAAA avec une tierce personne à partir du 6 janvier 2006, de sorte que la question de la remise des clefs avec ou sans réserves, à AAAA ou à un de ses commettants, n'est pas pertinente pour la solution du présent litige.

Il s'ensuit que la traduction du passeport de AAAA n'est pas pertinente est sans incidence sur le présent litige et il y a lieu de retenir que la résiliation du contrat de bail par BBBB et CCCC n'a pas été acceptée par AAAA.

- quant aux arriérés de loyer

En l'espèce, le contrat de bail conclu le 24 septembre 2007 entre DDDD en sa qualité de bailleur d'une part et BBBB et CCCC en leur qualité de locataires d'autre part, a été repris le 9 juin 2008 par AAAA en sa qualité de bailleur après l'acquisition de l'immeuble ayant appartenu à DDDD, conformément au principe suivant lequel en cas de vente d'un immeuble loué, le contrat de bail conclu entre le bailleur initial et le locataire est cédé au nouveau propriétaire-bailleur, ayant cause de l'ancien bailleur.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée d'une année avec effet au 15 décembre 2007 (et non pas au 15 septembre 2007 tel qu'indiqué erronément dans la requête introductive d'instance), de sorte que le terme était fixé au 15 décembre 2008. Le contrat de bail était susceptible de se renouveler par tacite reconduction pour une nouvelle période d'un an à défaut de dénonciation par lettre recommandée avec un préavis de trois mois.

Les parties en cause étaient donc liées par un contrat de bail à durée déterminée ayant comme terme le 15 décembre 2008. Pour qu'il y ait reconduction tacite, il faut que les deux parties, l'une et l'autre, aient continué à exécuter le contrat de bail après l'arrivée du terme étant donné que la reconduction tacite repose sur le comportement des parties. Or, en l'espèce, BBBB et CCCC n'ont plus payé de loyer à partir du mois d'août 2008 et ils ont changé d'adresse à partir du 18 septembre 2008 tel qu'il ressort du certificat de résidence versé en cause, de sorte qu'il a y lieu de retenir qu'à l'arrivée du terme il n'y a eu tacite reconduction suite à la résiliation unilatérale et implicite du contrat de bail par les locataires.

En effet, le congé est défini comme étant la manifestation unilatérale par laquelle un des cocontractants entend mettre fin au bail. Le congé n'est soumis à aucune forme. Il doit être considéré comme valable dès lors qu'il

manifeste clairement la volonté d'une des parties de mettre fin à la location. Aussi est-il admis qu'il peut résulter de l'attitude non équivoque d'une partie, tel le départ brusque du locataire. En quittant ainsi - sans esprit de retour - les lieux loués, le locataire a mis fin au bail le liant au propriétaire, en donnant implicitement congé (Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, 9 mai 1985).

Tel qu'il a été retenu ci-avant, cette résiliation unilatérale n'a pas été acceptée par AAAA, BBBB et CCCC n'ayant pas rapporté la preuve que ce dernier a reloué l'appartement à un tiers avant l'arrivée du terme le 15 décembre 2008, de sorte que AAAA est en droit de réclamer le paiement du loyer jusqu'au terme fixé au contrat de bail, à savoir le 15 décembre 2008.

En effet, lorsqu'un locataire, sans reprocher au propriétaire une violation de ses obligations de bailleur, dénonce unilatéralement et avant terme un contrat de bail à durée déterminée, le bailleur est en droit de continuer à demander le paiement des loyers échus. Une demande en paiement de loyers échus est en effet une demande en exécution d'une obligation de donner dont l'exécution est toujours possible (Cour de Cassation, 12 février 1976, Pas. L. 23, 321).

AAAA est partant en droit de réclamer à BBBB et à CCCC le paiement du loyer et des avances sur charges jusqu'au 15 décembre 2008 inclus.

- quant à l'indemnité de préavis

Aux termes de l'article 1737 du code civil, le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Ce contrat peut faire l'objet d'une tacite reconduction dès lors qu'à l'expiration du contrat le preneur est laissé dans les lieux sans opposition du bailleur.

En l'espèce, le contrat de bail a été résilié de manière unilatérale et implicite par BBBB et CCCC de sorte qu'il n'y a pas eu reconduction tacite du contrat de bail.

Le contrat de bail ayant cessé à son terme, aucune indemnité de préavis n'est due par BBBB et CCCC.

- quant à l'indemnité de relocation

AAAA requiert la condamnation d'BBBB et CCCC à lui payer une indemnité de relocation correspondant à cinq mois de loyer. BBBB et CCCC concluent au rejet de cette demande. A titre subsidiaire, ils demandent à la voir limiter à un mois.

En ce qui concerne l'indemnité de relocation, l'article 1760 du code civil dispose qu'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.

Il convient de noter que l'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur éprouve pendant le délai normal requis pour trouver nouveau preneur. En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci peut être tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Or, d'une part, le juge de paix a retenu dans son jugement du 5 mai 2011, que AAAA a déclaré avoir dû faire des travaux de rénovation raison pour laquelle l'appartement ne fut reloué qu'au mois de janvier 2010 et d'autre part, le « temps nécessaire à la relocation » a été défini comme correspondant au délai prévu pour donner congé.

De plus, en l'absence de stipulations contractuelles comme en l'espèce, il appartient au tribunal d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation, sans être obligé à respecter le délai de congé stipulé au bail, tout en tenant compte du principe de l'obligation du créancier de limiter son dommage se traduisant, en matière locative, par l'obligation pour le bailleur de limiter dans toute la mesure du possible la durée de l'indisponibilité du bien loué. Conformément à cette obligation, le bailleur est tenu de consentir un effort raisonnable afin de trouver un nouveau locataire (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, no. 417).

En l'espèce, le contrat de bail prévoit un délai de trois mois pour donner congé et ce délai ne paraît pas exagéré pour permettre au bailleur de trouver un nouveau locataire, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande de AAAA en allocation d'une indemnité de relocation fondée pour le montant de 1.830 (3 x 610) €.

La demande de AAAA est dès lors à déclarer fondée pour le montant de 2.745 [(4 x 610) + (610 : 2)] € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées et pour le montant de 1.830 € à titre d'indemnité de relocation.

Au vu du fait qu'il n'y pas de solidarité légale ni conventionnelle prévue entre les parties défenderesses, il y a lieu à division de la dette entre elles.

- quant à la demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative

AAAA est rapporté à prudence de justice quant à cette demande lors des plaidoiries le 7 avril 2011.

La demande en remboursement de la garantie locative est fondée et justifiée de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit et d'allouer le montant de 1.160 € BBBB et CCCC.

Il convient d'ordonner la compensation entre les montants réduits de part et d'autre par les parties en cause.

- quant à l'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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

- quant aux indemnités de procédure réclamées

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

En l'absence d'une justification de la condition d'iniquité par le requérant aussi bien que par les défendeurs, leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont à déclarer non fondées.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

vidant le jugement numéro 1174/2011 du 5 mai 2011 ;

constate que le contrat de bail conclu entre parties a cessé le 15 décembre 2008 ;

dit **fondée** la demande de AAAA dirigée contre BBBB et CCCC pour le montant de 2.745 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées et pour le montant de 1.830 à titre d'indemnité de relocation ;

partant,

condamne BBBB à payer à AAAA le montant de $(1.372,50 + 915 =) 2.287,50$ € (**deux mille deux cent quatre-vingt-sept euros cinquante cents**) avec les intérêts au taux légal à partir du 22 juillet 2010, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne CCCC à payer à AAAA le montant de $(1.372,50 + 915 =) 2.287,50$ € (**deux mille deux cent quatre-vingt-sept euros cinquante cents**) avec les intérêts au taux légal à partir du 22 juillet 2010, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit **non fondée** la demande de AAAA dirigée contre BBBB et CCCC pour le montant de 1.830 € à titre d'indemnité de préavis et en déboute ;

dit **fondée** la demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative ;

partant condamne AAAA à payer à BBBB la somme de $(1.160 : 2 =) 580$ € (**cinq cent quatre vingt euros**) ;

partant condamne AAAA à payer à CCCC la somme de $(1.160 : 2 =) 580$ € (**cinq cent quatre vingt euros**) ;

ordonne la **compensation** entre les dettes respectives ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **non fondée** la demande de AAAA basée sur les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit **non fondée** la demande d'BBBB et de CCCC basée sur les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne BBBB et CCCC aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES