

Audience publique du 17 décembre 2020

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

Dans la cause entre :

AAAAAAAAA, demeurant à

demanderesse, comparant par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

BBBBBBBBB, demeurant à

défendeur, comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 juillet 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 1^{er} octobre 2020, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 5 novembre 2020 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 26 novembre 2020, 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** :

Par requête déposée le 14 juillet 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAAAA fait convoquer BBBBBBBBB

à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 3.600.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2020, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, pour voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale du contrat de bail pour des motifs graves et légitimes dans le chef de BBBBBBBBB et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce endéans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir.

AAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, la condamnation d'BBBBBBB à lui payer une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance en ce qui concerne les loyers échus et à échoir, les frais de remise en état, respectivement une indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil, ainsi qu'une indemnité d'inoccupation et les frais relatifs aux dégâts locatifs.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAAA expose que suivant contrat de bail écrit et signé en date du 28 décembre 2016 elle a donné en location à BBBBBBBB une maison moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros, que le loyer est payable d'avance le 1^{er} de chaque mois, que depuis le mois de mai 2020 le locataire ne paie plus le loyer et qu'il lui redoit le montant de 3.600.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de mai, juin et juillet 2020.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAAAA augmente la demande pécuniaire au montant de 8.400.- euros, les loyers n'ayant pas non plus été payés pour les mois d'août, septembre, octobre et novembre 2020.

A l'audience publique du 26 novembre 2020, le mandataire d'BBBBBBB fait valoir que son mandant est depuis le 23 avril 2020 le nu-propriétaire et le locataire de la maison précitée, que la nu-propriété appartenait auparavant à CCCCCC qui fut le compagnon de AAAAAA, que son mandant a acquis la nu-propriété des héritiers de CCCCCC et que AAAAAA est l'usufruitière dudit immeuble.

Il considère que le contrat de bail conclu entre parties est devenu cause à partir du moment où il a acquis la nu-propriété de la maison suivant acte notarié qui prévoit que le « Genussantritt » soit la pleine jouissance lui sera dévolue.

Il fait valoir que son mandant a encore réglé le loyer du mois d'avril 2020 pour la raison qu'il a seulement acquis la nu-propriété en date du 23 avril 2020.

Le mandataire de BBBBBBBB indique encore que la maison est une vieille bâtisse, qu'elle se trouve en état de chantier et que AAAAAA interdit à son mandant de faire des travaux.

Il précise que des travaux au niveau de la toiture s'imposent et il donne à considérer qu'un devis en vue de réaliser des travaux de toiture fut adressé à AAAAAA.

Il s'insurge contre le fait que le nu-propriétaire doit aussi bien payer un loyer que financer les travaux de gros œuvre et il ajoute qu'aux termes du contrat de bail, le locataire doit même demander l'autorisation à la bailleresse s'il veut faire des travaux.

Le mandataire de BBBBBBBB verse au tribunal deux jugements ayant condamné AAAAAA à payer des indemnités pour procédure abusive et vexatoire à son mandant lors de procédures antérieures pour démontrer la mauvaise foi de la partie demanderesse.

Le mandataire de AAAAAAAA conclut au rejet des pièces de la partie adverse pour lui avoir été communiquées moins de 24 heures avant l'audience, soit tardivement.

Motifs de la décision :

La requête introduite par AAAAAAAA, d'ailleurs non querellée quant à sa recevabilité, est recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

- quant à la demande de rejet des pièces communiquées par le mandataire de BBBBBBBB :

La règle veut que toute communication soit faite de telle manière que son destinataire dispose d'un délai raisonnable pour examiner les pièces et déposer éventuellement de nouvelles conclusions (cf. Encyclopédie Dalloz de Procédure Civile vo. Communication de Pièces nos. 63 et 64).

Le juge n'est pas obligé d'écarter des débats la pièce qu'il estime communiquée tardivement. Il choisit en fonction des circonstances propres à l'espèce : nature et complexité de la pièce, son importance pour la solution du litige, comportement personnel de la partie retardataire, etc. la solution à adopter (cf. Encyclopédie Dalloz de Procédure Civile vo. Communication de Pièces no 68).

En l'espèce, les pièces dont le rejet est demandé sont le devis de l'entreprise « Toitures » relatif aux travaux de renouvellement de la toiture en zinc quartz à hauteur de 45.993,11.- euros adressé à AAAAAAAA, ainsi que des photos de l'immeuble visé par la présente requête. Le mandataire de AAAAAAAA conteste que ces photos représentent la maison dont sa mandante est usufruitière et il donne à considérer qu'elles ne sont de plus pas datées.

Outre le fait que ces pièces ne sont pas pertinentes pour la solution du présent litige au vu des contestations émises par AAAAAAAA, il y a lieu de retenir qu'elles ont été communiquées tardivement par le mandataire d'BBBBBBBBB et ont ainsi empêché la partie requérante d'instruire correctement l'affaire. Une telle attitude, qui empêche le respect du principe de la contradiction, justifie en effet le rejet des pièces tardivement communiquées (*voir en ce sens CA Aix-en-Provence, 21 juin 2007, cité in JurisClasseur Procédure civile, fasc. 114, principe de la contradiction, mise à jour*).

- quant à la demande en paiement des arriérés de loyer :

Il ressort des pièces versées en cause que suivant testament public du 21 mars 1988 (no 4405/88), DDDDDDDD a légué à AAAAAAAA l'usufruit de sa maison sise à Abweiler et inscrite au cadastre de la commune de Bettembourg, section B d'Abweiler, sous le numéro 122/561, lieu-dit « Abweiler ».

Aux termes de l'acte de notoriété du 30 septembre 1994, DDDDDDDD est décédé « testat ».

Aux termes du testament authentique reçu par le notaire Joseph ELVINGER en 1988 il a légué à AAAAAAAA l'usufruit de la maison prédécrite et aux termes du testament

olographe daté du 22 mars 1988 il a précisé qu'en cas de son décès, tout ce qui se trouve dans sa maison à Abweiler no 40 appartient à EEEEEEEEE.

Il ressort encore des pièces versées en cause que suivant contrat de bail signé le 28 décembre 2016, AAAAAAAAA a donné en location àBBBBBBBBB la maison sise à Abweiler, 40, rue du Village moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros, y non inclus les charges, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et que le contrat de bail a pris effet le 1^{er} janvier 2017.

Il est dès lors établi que l'immeuble sis à L-3311 Abweiler, 40, rue du Village appartenait à feu CCCCCCCC qui est décédé le 19 mars 1994 et que suivant testament du 21 mars 1988, enregistré à Esch-sur-Alzette en date du 3 juin 1994, il a légué « das Nutzniessungsrecht » (l'usufruit) à EEEEEEEEE tandis que la nu-propriété fut échue à ses enfants FFFFFFFF et GGGGGGGG.

Par acte de vente no 11111111 dressé en 2020 par-devant le notaire Edouard DELOSCH, FFFFFFFF et GGGGGGGG ont vendu « das nackte oder blosse Eigentum » (nu-propriété) de l'immeuble àBBBBBBBBB.

En l'espèce, BBBBBBBBB refuse de payer le loyer à partir du mois de mai 2020 en se basant sur la disposition de l'acte de vente précisant que le « Genussantritt » de l'objet vendu a lieu le jour de l'acte notarié. Il considère que depuis cette date le contrat de bail signé entre lui et AAAAAAAAA est dépourvu sans cause.

Aux termes de l'article 578 du Code civil, l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. L'article 582 du même code ajoute que l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit et l'article 584 du même code précise que les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes.

Il est admis qu'un usufruitier peut donner à bail l'immeuble dont il a l'usufruit. En effet, le nu-propiétaire peut prendre à bail de l'usufruitier, dont le décès, mettra fin dans cette hypothèse au louage (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, no 65).

Le nu-propiétaire, qui a le droit de disposer et de vendre la chose mais non celui d'en user et jouir, ne peut pas donner l'objet en bail (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd Larcier 2020, no 22).

L'article 621 du Code civil stipule que « *la vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier ; il continue de jouir de son usufruit s'il n'y a pas formellement renoncé* ».

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que suite à l'acquisition de la nu-propriété par BBBBBBBBB, le contrat de bail conclu entre lui et l'usufruitière AAAAAAAAA n'a pas perdu sa cause. Le contrat de bail est toujours en vigueur, de sorte qu'il incombe à BBBBBBBBB de continuer à payer le loyer à AAAAAAAAA.

Il ressort des plaidoiries menées à l'audience publique que BBBBBBBBB soulève à titre subsidiaire l'exception d'inexécution dans le chef de AAAAAAAAA en lui reprochant de

ne pas entreprendre les gros travaux nécessaires pour lui garantir une jouissance possible des lieux loués.

Conformément à l'article 1728 du Code civil, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative.

Il est rappelé que cette exception prévue à l'article 1134-2 du Code civil est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique et ne permet au contractant de suspendre l'exécution de son obligation de payer que si son cocontractant n'exécute pas ses propres obligations contractuelles. Ainsi l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. La Haye et Vanerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989, n° 180).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (op cit n° 244).

Pour justifier l'exception d'inexécution et la suspension du paiement du loyer, il faut un manquement grave du bailleur à son obligation d'entretien et il faut que le défaut d'exécution des travaux d'entretien prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. (Tr. arr. 13 mars 2003, n°1291/ 2003).

Or, en l'espèce, la situation est différente eu égard au fait que BBBBBBBB a la qualité de nu-propriétaire et de locataire tandis que AAAAAAAA a la qualité d'usufruitière et de bailleresse.

Aux termes de l'article 605 du Code civil :« *L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu* ».

L'article 618 du Code civil dispose que « *l'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien* ».

Dans ses rapports avec le nu-propriétaire, l'article 605 du Code civil exonère l'usufruitier de la charge des grosses réparations, celles-ci incombant au nu-propriétaire. Si l'usufruitier a donné à bail un bien sur lequel il exerce un usufruit, il est tenu envers le locataire d'effectuer toutes les réparations, y compris les grosses réparations.

Yvette MERCHIERS pose la question quel recours l'usufruitier pourra exercer contre le nu-propiétaire et à quel moment et s'il peut contraindre le nu-propiétaire à l'exécution ou au remboursement des grosses réparations en cours d'usufruit.

L'opinion classique est que le nu-propiétaire ne peut être contraint par l'usufruitier d'exécuter de grosses réparations que l'article 605 du Code civil met à sa charge.

Plusieurs auteurs ont cependant défendu l'avis contraire et le Tribunal de 1^{re} Instance de Gand a décidé dans un jugement rendu en date du 10 juin 2003 qu'il ne peut être défendu que l'usufruitier ne peut prétendre qu'à l'extinction de son droit à une indemnité pour la plus-value que les travaux, qu'il a lui-même effectués, ont occasionnée.

Mais la question se pose encore autrement dans l'hypothèse où le nu-propiétaire a également la qualité de locataire. Tel que vu précédemment, en tant que bailleur, l'usufruitier est tenu d'exécuter les réparations, y compris les grosses réparations, mais il possède relativement à celles-ci un recours contre son nu-propiétaire locataire. Cependant, la jurisprudence n'accorde pas d'action immédiate à l'usufruitier contre le nu-propiétaire. L'usufruitier n'a de recours qu'à la fin de l'usufruit. Ne possédant pas d'action immédiate contre le nu-propiétaire, il est donc tenu d'exécuter les grosses réparations exigées par le preneur en cours de bail, celui-ci fût-il le nu-propiétaire (cf. Yvette MERCHIERS, Le bail en général, Larcier, 3^e édition, n° 169).

Or, tel que relevé précédemment,BBBBBBBBB ne verse pas la moindre pièce établissant qu'il ait dénoncé certaines dégradations à AAAAAAAA et qu'il l'ait mise en demeure afin d'y remédier.

Il s'ensuit que le moyen de l'exception d'inexécution soulevé par BBBBBBBBB afin d'échapper au paiement du loyer est à rejeter.

Au vu des développements qui précèdent, la demande de AAAAAAAA est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 8.400.- euros pour la période allant du mois de mai jusqu'au mois de novembre 2020 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

A défaut pour AAAAAAAA d'avoir mis BBBBBBBBB en demeure par courrier recommandé du 25 mai 2020 à payer le loyer de mai 2020, il convient d'assortir les intérêts légaux sur les arriérés de loyer à partir des demandes respectives.

- quant à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des lieux loués :

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 388 bis).

Les tribunaux posent comme principe que le bailleur, qui met à la disposition du locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (cf.

M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n°187, TAL 23 octobre 1998, n° 61513 du rôle).

En l'espèce, le non-paiement de 7 mois de loyer constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ce dernier, sauf à lui accorder un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

Il convient de lui accorder un délai dépassant le délai usuel d'un mois au vu de la situation particulière dans laquelle se trouvent les parties.

- 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.

La requérante 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 à l'indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de AAAAAAAA est à déclarer fondée pour le montant de 450.- euros.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamnerBBBBBBBB aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à AAAAAAAA de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de AAAAAAAA pour le montant réclamé de 8.400.- euros ;

condamne BBBBBBBBB à payer à AAAAAAAA la somme de 8.400.- euros (**huit mille quatre cents euros**), avec les intérêts légaux sur le montant de 3.600 .- euros à partir du 14 juillet 2020 et sur le montant de 4.800.- euros à partir du 26 novembre 2020, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

dit qu'il y a opposition à prorogation légale du contrat de bail conclu entre parties pour cause de motifs graves et légitimes ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d'BBBBBBBBB ;

condamne BBBBBBBBB à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard deux mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

dit **fondée** la demande de AAAAAAAA en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne BBBBBBBBB à payer à AAAAAAAA le montant de 450.- euros (**quatre cent cinquante euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne BBBBBBBBB 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, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES