

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1482/2023
E-BAIL-17/23

Audience publique du 12 juillet 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché 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, comparant en personne,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Giulio RICCI, avocat, en remplacement de Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 16 janvier 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 3 février 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 3 mars 2023.

Après quatre refixations à la demande de la partie défenderesse, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 7 juillet 2023, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 16 janvier 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail signé en date du 1^{er} octobre 2020 avec effet immédiat pour faute grave dans le chef du défendeur, la faute grave consistant dans le fait qu'il n'a pas payé les loyers de novembre 2022, décembre 2022 et janvier 2023. Le requérant demande à voir condamner le défendeur à tous les loyers dus et à quitter le logement.

A l'appui de sa demande, le requérant explique que par acte notarié passé par devant le notaire Max WELBES, il a acheté, avec son épouse PERSONNE3.), le studio appartenant à PERSONNE4.) et qu'il a repris et respecte les droits et obligations résultant du bail existant signé le 1^{er} octobre 2020 entre PERSONNE4.) et PERSONNE2.). Il affirme avoir informé le locataire du changement de propriétaire par lettre recommandée du 1^{er} décembre 2022.

A l'audience des plaidoiries du 7 juillet 2023, le requérant explique que le locataire a payé les loyers des mois de décembre 2022 et de janvier à mars 2023 en date du 6 avril 2023 et les loyers d'avril et mai 2023 en date du 4 mai 2023. Les loyers des mois de juin et juillet 2023 auraient également été payés. Il déclare renoncer au loyer du mois de novembre 2022, de sorte que tous les loyers seraient actuellement payés.

Le requérant insiste néanmoins sur la faute contractuelle du locataire consistant dans le paiement tardif des loyers ce qui lui aurait causé un énorme préjudice tant matériel que moral. Il soutient qu'il a traversé une période « horrible » d'incertitude et qu'il a frôlé l'insolvabilité. Il affirme toujours subir les conséquences de ces paiements retardés. Il maintient ainsi sa demande en résiliation du bail au vu du comportement fautif du locataire.

A titre subsidiaire, il demande à voir résilier le bail pour besoin personnel dans son chef et il affirme avoir résilié le bail à cet égard par courrier recommandé du 6 décembre 2022 en accordant un préavis de six mois au locataire.

En tout état de cause, il sollicite le déguerpissement du défendeur et il demande à ce que les lieux loués lui soient restitués en bon état.

Compte tenu de tous les désagréments et frais subis, il demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement de dommages et intérêts qu'il évalue au montant forfaitaire de 20.000.- euros.

Le mandataire de PERSONNE2.) explique que suivant ordonnance du 30 novembre 2022 ce dernier a été placé sous sauvegarde de justice alors que ses facultés mentales sont altérées et qu'il a besoin d'être protégé dans les actes de la vie civile. Maître Bob BIVER aurait été nommé pour assurer la gestion courante de son patrimoine.

Il fait valoir que la procédure de mise sous sauvegarde de justice a causé des retards de paiements et qu'actuellement un ordre permanent a été mis en place. Il estime que les circonstances de l'espèce et la situation de faiblesse de PERSONNE2.) permettent de retenir que les retards constituaient une situation exceptionnelle, actuellement rétablie, ne justifiant pas la résiliation du bail pour faute grave.

Il soulève l'irrecevabilité de la demande en résiliation du bail pour besoin personnel et de la demande en paiement à titre de dommages et intérêts pour constituer des demandes nouvelles non comprises dans la requête initiale. A titre subsidiaire, il conclut au rejet de ces demandes pour ne pas être fondées à défaut de pièces versées à cet égard.

Motifs de la décision

- Quant à la recevabilité des demandes formulées par PERSONNE1.)

Aux termes de la requête introductive d'instance, PERSONNE1.) sollicite la résiliation du bail pour non-paiement des loyers par le locataire.

A l'audience des plaidoiries, il sollicite en outre la résiliation du bail pour besoin personnel dans son chef ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 20.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis en raison du retard de paiement des loyers.

PERSONNE2.) fait soulever l'irrecevabilité de ces demandes formulées pour la première fois à l'audience des plaidoiries pour constituer des demandes nouvelles.

L'article 53 du nouveau code de procédure civile dispose que « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans la requête introductive d'instance.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance (Encyclopédie DALLOZ, procédure civile et commerciale V° Demande nouvelle no. 1.2).

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel, 12 juin 1986, LJUS 98610941).

Le tribunal constate que dans la requête introductive d'instance le requérant ne fait état que des loyers impayés pour solliciter la résiliation du bail sans mentionner la lettre de résiliation du 6 décembre 2022 qu'il affirme avoir envoyé au locataire. Il ne fait pas non plus état d'un quelconque préjudice qu'il aurait subi du fait du retard des paiements.

Il y a partant lieu de déclarer la demande en résiliation du bail pour besoin personnel ainsi que la demande en paiement à titre de dommages et intérêts irrecevables pour constituer des demandes nouvelles.

Pour le surplus, la requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

- Quant au fond

Suivant contrat de bail signé en date du 1^{er} octobre 2020, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 160.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

Il n'est pas contesté que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont acquis ledit studio en date du 18 novembre 2022 et que par courrier du 1^{er} décembre 2022, ils ont informé PERSONNE2.) qu'ils reprennent le bail et que le loyer est dorénavant payable sur leur compte bancaire.

Suivant ordonnance rendue en date du 30 novembre 2022 par le juge des tutelles près le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, PERSONNE2.) a été placé sous sauvegarde de justice et Maître Bob BIVER a été nommé son mandataire spécial pour assurer la gestion courante du patrimoine immobilier et immobilier, dont notamment le règlement des factures. Le juge des tutelles a par ailleurs révoqué toutes les procurations données par PERSONNE2.) sur ses comptes.

Il est constant en cause que les loyers des mois de décembre 2022 à avril 2023 ont été payés avec des retards considérables, mais qu'actuellement la situation est régularisée par la mise en place d'un ordre permanent.

PERSONNE1.) insiste à ce que le bail soit résilié compte tenu des irrégularités de paiement.

Si, 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, t. VI, éd. 2000, n° 388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Les Nouvelles, n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. Les Nouvelles, n° 388 ter a). En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel. 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, n° 390).

En l'espèce, à ce jour, il ne subsiste aucun arriéré de loyer, et le terme courant est payé par ordre permanent.

Par ailleurs, même si PERSONNE1.) affirme avoir subi d'importants préjudices en raison de ces retards de paiement, il ne verse aucune pièce à cet égard.

Le tribunal considère dès lors que compte tenu de l'absence de preuve de préjudice et au vu de la situation de vulnérabilité de PERSONNE2.), la résiliation du bail constitue en l'espèce une mesure disproportionnée et ne se justifie pas.

Les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement consécutif du locataire sont partant à dire non fondées.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) 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,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à la demande en paiement à titre de loyers impayés,

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande en résiliation du bail pour besoin personnel et de sa demande en paiement à titre de dommages et intérêts à hauteur de 20.000.- euros,

déclare irrecevables la demande en résiliation du bail pour besoin personnel et la demande en paiement à titre de dommages et intérêts à hauteur de 20.000.- euros,

déclare les demandes recevables pour le surplus,

dit non fondées la demande en résiliation du bail pour faute dans le chef du locataire et la demande en déguerpissement du locataire,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.