

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2023TADCOMM/0523 (bail à loyer)**

**Audience publique du mercredi, vingt-cinq octobre deux mille vingt-trois**

**Numéro du rôle : TAD-2023-00723**

**Composition :**

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Anne SCHMIT,	juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

---

**Entre:**

**PERSONNE1.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 12 mai 2023,

comparant par Maître Natalia ZUVAK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu,

**et:**

**PERSONNE2.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## **Le Tribunal :**

### **Faits:**

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 12 mai 2023, PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), qu'il relève formellement appel du jugement n° 503/2023 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 20 avril 2023.

Par même exploit MULLER, il a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 7 juin 2023 à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-00723.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 7 juin 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 20 septembre 2023.

A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Natalia ZUVAK que Maître Jean-Luc GONNER 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 jugement du 20 avril 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de PERSONNE1.) en la forme et a donné acte à PERSONNE1.) de ce qu'il renonce à la résiliation du bail fondée sur le besoin personnel. Le premier juge a déclaré la demande non fondée, a rejeté la demande en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 12 mai 2023.

Par reformation du jugement entrepris, il demande au tribunal de dire que le contrat de bail du 1<sup>er</sup> novembre 2023 est résilié pour faute du locataire et de condamner la partie intimée à déguerpi des lieux loués dans un délai de 8 jours après la notification du présent jugement.

PERSONNE1.) demande encore au tribunal de condamner le cas échéant la partie intimée au paiement des arriérés de loyer qui existeront à la date de la résiliation du contrat de bail avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde et de dire que le taux d'intérêt serra majoré de trois point à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement .

L'appelant demande par ailleurs au tribunal de retenir que la tierce personne hébergé par la partie intimée est une occupante sans droit ni titre et d'ordonner son déguerpissement immédiat. Il réclame l'allocation d'une somme globale et forfaitaire de 1.500 euros à titre de dommage matériel subi du fait des agissements fautifs de l'intimé.

PERSONNE1.) demande au tribunal de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 600 euros par mois et de condamner l'intimé au paiement de

cette indemnité d'occupation à compter de la résiliation du contrat de bail jusqu'à son départ effectif.

Il réclame finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 700 euros pour la première instance et de 1.500 euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de l'intimé à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir que ce serait à tort que le premier juge n'a pas prononcé la résiliation du contrat de bail bien qu'au moment des plaidoiries devant le premier juge en date du 20 mars 2023 les arriérés de loyers aient atteint la somme de 1.600 euros, que le loyer d'avril 2023 n'a été payé que le 28 avril 2023 et que le loyer de mai 2023 n'a pas été payé au moment du présent acte d'appel.

A l'audience du 20 septembre 2023, PERSONNE2.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris. Il réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 1<sup>er</sup> novembre 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros le 5<sup>ème</sup> jour de chaque mois, charges incluses.

Dans sa requête déposée le 31 octobre 2022 au greffe de la justice de paix, PERSONNE1.) a réclamé la condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 1.200 euros à titre de loyers non-payés. Devant le premier juge, PERSONNE1.) a, en date du 20 mars 2023, requis la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.600 euros à titre d'arriérés de loyers.

Il résulte des déclarations des parties et du jugement du 20 avril 2023 que suite au virement du 29 mars 2023 à hauteur de 1.600 euros fait par PERSONNE2.), tous les loyers ont été réglés jusqu'au mois de mars 2023 inclus lorsque le premier juge a rendu son jugement.

Lors des plaidoiries du 20 septembre 2023 et dans une note versée au tribunal après la prise en délibéré de l'affaire, PERSONNE1.) insiste pour dire que le loyer du mois d'avril 2023 n'aurait été payé que le 28 avril 2023 et que celui du mois de mai 2023 n'aurait pas été payé dans la mesure où le virement effectué par le locataire aurait été retourné à ce dernier.

La partie appelante soutient que le non-paiement de plusieurs loyers à l'échéance constitue une faute d'une gravité telle qu'elle devrait entraîner la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire.

Il résulte des pièces versées en cause que le 28 avril 2023, PERSONNE2.) a effectué un virement sur le compte BGL de PERSONNE1.) d'un montant de 600 euros (mention : « loyer »). Il s'agit du loyer pour le mois d'avril 2023.

Le 2 mai 2023, PERSONNE2.) a effectué encore un virement de 600 euros sur le compte BGL de PERSONNE1.). Il s'agit du loyer pour le mois de mai 2023.

Ce virement a toutefois été annulé le 4 mai 2023 et le montant de 600 euros a été retourné par la banque du bailleur à PERSONNE2.) au motif « numéro de compte incorrect ou compte du bénéficiaire final clôturé ». Il ressort des éléments du dossier que le compte a en effet été clôturé.

Le 10 mai 2023, PERSONNE2.) a, conformément aux instructions de Maître Natalia ZUVAK, viré le montant de 600 euros sur le compte tiers du mandataire du bailleur. Il s'agit toujours du loyer du mois de mai 2023 même si le locataire a erronément marqué « loyer avril » alors que le loyer d'avril a été payé par virement du 28 avril 2023.

Actuellement tous les loyers sont partant payés.

PERSONNE1.) soutient encore que ce serait à tort que le premier juge n'a pas fait droit à sa demande en résiliation pour abus de jouissance dans le chef du locataire dans la mesure où PERSONNE2.) hébergerait, depuis 1 an et à titre permanent, une tierce personne dans la chambre louée bien que la chambre en question n'ait été louée qu'à la seule partie intimée, la clause du contrat accordant l'hébergement de deux personnes étant une simple erreur matérielle et la surface de l'appartement ne permettant pas une exploitation par deux personnes.

PERSONNE2.) conteste l'occupation permanente par une deuxième personne et fait valoir qu'en tout état de cause le contrat de bail prévoit le paiement d'un forfait pour une occupation par deux personnes.

Aux termes du contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> novembre 2020, « le présent bail est accordé à l'exploitation deux personnes et pas animaux ».

D'une part, face aux contestations de l'intimé d'une occupation permanente du studio par une deuxième personne, le tribunal constate que le bailleur reste en défaut de rapporter la preuve de ses allégations suivant lesquelles PERSONNE2.) hébergerait de façon continue une tierce personne.

D'autre part, en stipulant lui-même dans le contrat de bail une occupation des lieux loués par deux personnes, le bailleur ne saurait actuellement reprocher au locataire une violation des dispositions contractuelles par le fait d'héberger une deuxième personne et il importe peu que cette personne ait ou non signé le contrat de bail.

La preuve d'une sous-location n'est pas rapportée.

C'est partant à juste titre que le premier juge a dit non fondée la demande en résiliation du bail basée sur un abus de jouissance.

Dans la mesure où non seulement le contrat de bail prévoit une occupation du studio par deux personnes et que partant le forfait pour

charges locatives compris dans le loyer mensuel de 600 euros prend en principe en compte la consommation en eau et électricité de deux personnes, mais que le bailleur reste encore en défaut de rapporter la preuve du préjudice allégué, notamment par la production d'un décompte détaillé, la demande en allocation du montant de 1.500 euros à titre de dommages-intérêts est à rejeter.

Quant à la demande en résiliation du bail pour faute dans le chef du locataire, il convient de relever que le tribunal saisi d'une demande en résiliation du bail pour inexécution d'une obligation du preneur, doit apprécier la gravité de la faute et décider si elle est suffisamment grave pour entraîner la résiliation effective (Marianne HARLES, Le bail à loyer, P31, p.374, n°186).

En principe, le non-paiement des loyers et charges 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 (Nouvelles, Droit civil, t VI, éd 2000, no 388 bis).

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

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 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 (M. LA HAYE et SOCIETE2.), op. cit., n° 393).

Le juge a la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. 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, Droit civil, tome VI, éd. 2000, n° 390 e).

S'il est acquis en cause que PERSONNE2.) n'a pas payé tous les loyers aux échéances prévues, le tribunal retient cependant qu'en l'occurrence ce fait ne revêt pas, à l'heure actuelle, au vu des circonstances de l'espèce, notamment le paiement intégral des loyers avant le prononcé de première instance et les retards dus à la clôture du compte bancaire du bailleur, un caractère de gravité suffisant pour motiver la résiliation du contrat de bail.

A l'instar du premier juge, le tribunal retient partant que le fait reproché est disproportionné par rapport aux conséquences graves qu'entraînerait la résiliation du bail pour la partie intimée, toute en insistant sur le fait que tout non-respect futur de son obligation de s'acquitter régulièrement des

loyers aux termes convenus risque d'entraîner la résiliation du contrat de bail à ses torts.

Le tribunal retient encore que c'est à juste titre que le premier juge a rejeté la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure.

Il résulte dès lors de ce qui précède que l'appel est à déclarer non fondé et qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

Considérant qu'il n'est pas inéquitable que chaque partie supporte intégralement ses propres frais irrépétibles, il y a lieu de débouter les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

**reçoit** l'appel en la forme,

**dit** l'appel non fondé,

**confirme** le jugement entrepris,

**dit** non fondées les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président