

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2023TADCOMM/0529 (bail à loyer)

Audience publique du vendredi, trois novembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAD-2023-00755

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 10 mai 2023,

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Marc BECKER, 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 10 mai 2023, PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, qu'il relève formellement appel du jugement n° 448/2023 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 29 mars 2023.

Par même exploit MULLER, il a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 14 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-2023-00755.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 14 juin 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 20 septembre 2023, puis refixée à celle du 27 septembre 2023.

A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Jean-Xavier MANGA que Maître Marc BECKER 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 29 mars 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en la forme, a donné acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de la demande et a donné acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle.

Le premier juge a déclaré la demande principale de la société SOCIETE1.) fondée et a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 3.550 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 2.700 euros à partir du 23 janvier 2023 et sur la somme de 850 euros à partir du 3 mars 2023, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a encore été condamné à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du jugement entrepris.

La demande en fixation d'une indemnité d'occupation a été déclarée irrecevable.

Le juge de paix a déclaré la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) partiellement fondée et a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 600 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice – 3 mars 2023 - jusqu'à solde.

Le premier juge a ordonné la compensation entre les créances réciproques.

La demande de la société SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile a été déclarée non fondée et PERSONNE1.) a été condamné aux frais et dépens de la première instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 10 mai 2023.

Par reformation du jugement entrepris, il demande au tribunal de déclarer irrecevables sinon non fondées les demandes formulées par l'intimée en première instance et de décharger l'appelant de toutes les condamnations intervenues contre lui en première instance.

Il réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance et de 1.500 euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de l'intimée à tous les frais et dépens des deux instances.

A l'audience du 27 septembre 2023, la société SOCIETE1.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au paiement de la somme de 3.550 euros et en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail aux torts du locataire et condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués. Elle relève appel incident en ce que le premier juge a réduit le loyer au montant de 550 euros.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir que ce serait à tort que le premier juge l'a condamné au paiement de frais supplémentaires au motif que le studio pris en location serait occupé par six personnes. Il soutient que les personnes qui habitent avec lui dans le logement loué seraient ses enfants et son épouse, de sorte que le bailleur n'aurait pas le droit de s'opposer à leur hébergement, l'article 8-1 de la Convention européenne des droits de l'homme et des libertés sur le respect de la vie privée et familiale rendant d'ailleurs non écrite toute clause d'un bail interdisant au locataire d'héberger ses proches.

L'appelant déclare encore qu'au moment des plaidoiries de première instance, tous les loyers auraient été réglés, seuls les suppléments pour frais n'auraient pas été payés.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 15 décembre 2017, la société SOCIETE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650 euros, payable le 1^{er} jour de chaque mois. Le contrat de bail précise que « les frais et les taxes d'eau sont compris dans les 650 euros si le bâtiment est occupé par une personne (les frais par personne supplémentaire et par mois sont 40 euros) ». Par la suite, la société SOCIETE1.) a acquis l'immeuble sis à ADRESSE1.), de la part de la société SOCIETE2.).

Il résulte des pièces versées en cause que notamment le loyer pour le mois d'avril 2022 a été payé le 11 avril 2022 (650 euros), celui pour le mois de mai 2022 a été payé le 13 mai 2022 (650 euros), celui du mois de juin 2022 le 14 juin 2022 (650 euros), celui du mois de juillet 2022 le 18 juillet 2022 (650 euros), celui du mois d'août le 18 août 2022 (650 euros), celui du mois de septembre 2022 le 29 août 2022 (650 euros), celui du mois d'octobre 2022 le 26 octobre 2022 (650 euros), celui de novembre 2022 le 28 novembre 2022 (650 euros), ceux des mois de décembre 2022 et janvier 2023 le 25 janvier 2023 (1.300 euros). Le loyer de février 2023 a été payé le 16 février 2023 (650 euros), celui de mars 2023 le 3 mars 2023 (650 euros), celui d'avril 2023 le 3 avril 2023 (650 euros), celui de mai 2023 le 3 mai 2023 (650 euros). Le 4 mai 2023 un montant de 650 euros a été payé correspondant partant au loyer de juin 2023, le 3 juillet 2023 le montant de 650 euros a été payé correspondant au loyer de juillet 2023, le paiement à hauteur de 650 euros du 1^{er} août 2023 correspond au loyer d'août 2023 et le loyer du mois de septembre 2023 a été réglé le 4 septembre 2023 (650 euros).

Il convient de noter que malgré le paiement des loyers pour les mois de décembre 2022 et janvier 2023 en date du 25 janvier 2023, la partie SOCIETE1.) a réclamé lors des plaidoiries devant le premier juge en date du 3 mars 2023 le paiement des loyers en question.

Comme il ressort de ce qui précède qu'au moment du prononcé du jugement entrepris tous les loyers avaient été réglés, il y a lieu de retenir, par réformation du jugement entrepris, que seuls les arriérés pour frais supplémentaires correspondant aux mois de juillet 2022 à mars 2023 n'ont pas été payés, soit la somme de 1.800 euros.

Le tribunal constate qu'en l'occurrence, le bailleur n'interdit pas à PERSONNE1.) de loger sa famille. Il est seulement stipulé dans le contrat de bail que les frais augmenteront en cas d'occupants supplémentaires, le contrat de bail ayant initialement été conclu en vue de l'occupation du studio par une seule personne.

En vertu du principe de la liberté contractuelle, rien ne s'oppose à ce que, dans le cadre d'un bail, les parties conviennent d'une adaptation des frais forfaitaires en fonction du nombre des occupants du logement.

Comme non seulement PERSONNE1.) a accepté dans le contrat de bail une augmentation des frais pour chaque occupant supplémentaire mais que dans son courrier du 25 août 2022 il s'est encore engagé « à rembourser les arriérages et à ajouter les 200 € par mois à partir du 01.09.2022 », c'est à juste titre que le premier juge a condamné PERSONNE1.) au paiement à cette augmentation des frais locatifs, l'appelant ne contestant pas que le logement est occupé par 6 personnes à partir du mois de juillet 2023.

Etant donné qu'il s'agit d'un montant forfaitaire stipulé dans le contrat de bail, la demande en production d'un décompte pour la consommation d'eau est à rejeter.

Il résulte de ce qui précède, que par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de déclarer la demande en paiement de la société SOCIETE1.) fondée à hauteur de la somme de 1.800 euros.

A l'audience du 27 septembre 2023, la société SOCIETE1.) réclame le montant supplémentaire de 1.200 euros correspondant aux arriérés des frais forfaitaires locatifs pour les mois d'avril à septembre 2023.

Au vu de ce qui précède et à défaut de preuve de paiement, il y a lieu de déclarer la demande additionnelle fondée à hauteur de la somme de 1.200 euros et de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.200 euros avec les intérêts légaux à partir du 27 septembre 2023.

Aux termes de son appel incident, la société SOCIETE1.) critique le jugement entrepris en ce que le premier juge a réduit le loyer fixé au contrat de bail à la somme de 550 euros à partir du 1^{er} octobre 2022 au motif que le bailleur aurait contrevenu à l'article 1723 du code civil et qu'il aurait troublé la jouissance du locataire. Elle soutient qu'PERSONNE1.) aurait accepté les travaux de démolition de la cloison sans avoir demandé une réduction du loyer et que le locataire n'aurait éprouvé aucun trouble de jouissance dans la mesure où il aurait accepté les travaux sans conditions. A titre subsidiaire, elle réclame une réduction de 15%.

Il est constant en cause que suite à une injonction de l'Administration communale de Weiswampach, la société SOCIETE1.) a fait procéder dans le studio pris en location par l'appelant à l'enlèvement du mur renseigné au contrat de bail séparant le séjour de la chambre à coucher.

Or, même s'il ne ressort pas des éléments de la cause qu'avant la demande formulée en première instance, PERSONNE1.) aurait réclamé une réduction du loyer toujours est-il qu'en l'occurrence le bailleur a procédé à une modification du bail et il ne ressort pas du dossier que le locataire aurait accepté cette modification sans adaptation du loyer et qu'il aurait effectivement renoncé à se prévaloir des dispositions des articles 1723 et 1719 du code civil aux termes desquelles « le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée » et le bailleur doit faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

Compte tenu de l'impact de la suppression du mur séparatif, c'est à bon droit que le juge de paix a réduit à 550 euros le montant du loyer à partir du 1^{er} octobre 2022 et qu'il a dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) fondée à hauteur de 600 euros.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de déclarer l'appel incident non fondé.

Quant à l'appel interjeté par PERSONNE1.) en ce que le premier juge a fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) 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 (Novelles, 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 J. VANKERCKHOVE, 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 Novelles, Droit civil, tome VI, éd. 2000, n° 390 e).

S'il est acquis en cause qu'PERSONNE1.) n'a pas payé tous les loyers aux échéances prévues et qu'il n'a pas payé les augmentations pour frais locatifs, 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 de tous des loyers lors des plaidoiries de première instance et la réduction du loyer retenue suite à la modification des lieux, un caractère de gravité suffisant pour motiver la résiliation du contrat de bail.

En l'occurrence, le tribunal retient partant que le fait reproché est disproportionné par rapport aux conséquences graves qu'entraînerait la résiliation du bail pour le locataire, toute en insistant sur le fait que tout non-respect futur de son obligation de s'acquitter régulièrement et à l'échéance des loyers et frais supplémentaires 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 la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure.

Il résulte de tout ce qui précède que l'appel de PERSONNE1.) est à déclarer partiellement fondé.

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.

Au vu de l'issue du litige en instance d'appel et en tenant compte de la demande additionnelle, le tribunal décide de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à la société SOCIETE1.) et pour moitié à PERSONNE1.).

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 principal et l'appel incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit la demande en paiement de la société SOCIETE1.) fondée à hauteur de la somme de 1.800 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 1.800 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 950 euros à partir du 23 janvier 2023 et sur la somme de 850 euros à partir du 3 mars 2023, chaque fois jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit la demande additionnelle de la société SOCIETE1.) fondée à concurrence de la somme de 1.200 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.200 euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 septembre 2023, jusqu'à solde,

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

fait masse des frais et dépens des deux instances et les **impose** pour moitié à la société SOCIETE1.) et pour moitié à PERSONNE1.).

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