

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2023TADCOMM/0603 (bail à loyer)

Audience publique du vendredi, premier décembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAD-2023-0129

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.),

comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat, demeurant à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 31 août 2023,

et:

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie intimée aux fins du prédit exploit WEBER.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 31 août 2023, PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), qu'il relève formellement appel du jugement n° 898/2023 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 24 juillet 2023.

Par même exploit WEBER, il a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 11 octobre 2023, à 10.00 heures, 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-2023-01229.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 11 octobre 2023, l'affaire fut fixée au 25 octobre 2023. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Samuel BECHATA que Maître Joël DECKER 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 24 juillet 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 PERSONNE2.) en la forme, a donné acte à PERSONNE3.) de son intervention volontaire, a donné acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande au montant total de 26.900 euros et a déclaré la demande principale de PERSONNE2.) fondée.

Le premier juge a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 26.900 euros avec les intérêts légaux sur la somme de 23.700 euros à partir du 3 mai 2023 et sur la somme de 3.200 euros à partir du 6 juillet 2023, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a été condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement de première instance.

Le juge de paix a encore donné acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges locatives et a refixé la demande reconventionnelle pour continuation des débats à l'audience publique du 19 octobre 2023.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 31 août 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à titre principal au tribunal de dire que le paiement de la somme de 22.500 euros effectué par la partie appelante constitue un fait juridique dont la preuve est rapportée par le témoignage de PERSONNE4.) et de

réduire partant la condamnation en paiement d'arriérés de loyers du montant de 22.500 euros.

A titre subsidiaire, l'appelant demande au tribunal de dire que les quatre quittances de loyer pour la somme de 6.400 euros émises par le bailleur seraient libératoires et que contrairement à la décision dont appel, la preuve de la simulation ne serait pas rapportée à suffisance de droit.

A l'audience du 25 octobre 2023, PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la demande en résiliation du bail réclamée par PERSONNE2.) étant donné qu'il reste des arriérés de loyers à payer.

PERSONNE1.) demande finalement au tribunal de condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance et de 2.500 euros pour l'instance d'appel ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) conclut à titre principal à l'irrecevabilité de l'appel au motif que PERSONNE3.), intervenante volontaire en première instance, n'a pas été intimée par PERSONNE1.). A titre subsidiaire, il demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris étant donné que d'une part, le paiement des loyers est à qualifier d'acte juridique pour lequel la preuve par témoin est irrecevable et que d'autre part, l'appelant a confirmé par écrit le non-paiement des loyers pour lesquels une quittance a été émise. Il présente une demande additionnelle pour le montant de 4.800 euros représentant le non-paiement des loyers d'août 2023 à octobre 2023 et il réclame une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

Il est admis que « l'appelant ne peut diriger son appel que contre celles des parties qui en première instance ont revêtu le rôle d'adversaire, en déposant des conclusions contre lui, respectivement qui ont profité des condamnations prononcées à son encontre (Th. Hoscheit, Le droit judiciaire privé, p. 604).

Dans la mesure, où en l'occurrence, ni la partie PERSONNE1.) ni la partie PERSONNE2.) n'ont formulé de demande à l'encontre de PERSONNE3.) en première instance et qu'aucun élément de décision contenu dans le dispositif de la décision entreprise ne la concerne, l'appel dirigé contre la seule partie PERSONNE2.) est à déclarer recevable.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir en premier lieu que ce serait à tort que le premier juge a rejeté l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) au motif que le paiement des loyers litigieux serait un acte juridique dont la preuve serait soumise à l'exigence de la preuve écrite pour les sommes supérieures à 2.500 euros, conformément à l'article 1341 du code civil, sauf exceptions. Il soutient que le paiement serait à qualifier de fait juridique dont la preuve peut se faire par tous les moyens, de sorte que la preuve du paiement de la somme de 22.500 euros résulterait à suffisance de droit de l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE4.) et que ce montant serait partant à déduire du montant des arriérés de loyers réclamés par la partie intimée.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 29 juin 2018, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement, sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100 euros et d'une avance sur charges locatives de 100 euros par mois. Le 30 mai 2022, un nouveau contrat de bail fut signé entre les parties portant le loyer mensuel au montant de 1.500 euros.

Face aux affirmations du bailleur suivant lesquelles les loyers pour les mois de janvier 2022 à juillet 2023 n'auraient pas été payés, l'appelant remet au tribunal une attestation testimoniale établie par PERSONNE4.) destinée à faire preuve, suivant l'appelant, « de trois paiements en espèces à Monsieur PERSONNE2.) effectués par Monsieur PERSONNE1.) en date du 2 mai 2022 pour un montant de 6.000 euros, du 11 octobre 2022 pour un montant de 7.000 euros et du 11 avril 2023 pour un montant de 9.000 euros ».

PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de l'attestation testimoniale en question au motif que le paiement serait un acte juridique pour lequel la preuve testimoniale serait irrecevable. L'attestation serait encore irrecevable pour manque de précision.

Si l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) est précise quant aux montants et dates des virements d'argent effectués par l'attestant à PERSONNE1.), le tribunal se doit cependant de constater qu'elle manque de précision quant au point litigieux de la remise de l'argent à l'intimé.

En effet, aucune date et aucun lieu, notamment domicile du bailleur, domicile de PERSONNE1.) ou tout autre endroit, en relation avec les prétendues remises d'argent à PERSONNE2.) ne sont indiqués. Les dates du 2 mai 2022, 11 octobre 2022 et 11 avril 2022 se rapportent au « paiement » fait par PERSONNE4.) à PERSONNE1.) des montants de respectivement 6.000 euros, 7.500 euros et 9.000 euros « afin qu'il puisse payer son propriétaire ».

Or, cette absence de précision rend impossible une éventuelle preuve contraire à rapporter par la partie intimée.

Dès lors, même en admettant que la preuve du paiement des loyers litigieux soit libre, toujours est-il que l'attestation testimoniale versée en cause par l'appelant est en tout état de cause à déclarer irrecevable pour défaut de précision alors que les circonstances de temps et de lieux font défaut.

La preuve des prétendus paiements n'étant pas rapportée, les affirmations de l'appelant à cet égard restent à l'état de pures allégations et ne sauraient partant être prises en compte par le tribunal.

Il y a dès lors lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a retenu que PERSONNE1.) est resté en défaut de rapporter la preuve qu'il a réglé la somme de 22.500 euros au bailleur.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande au tribunal de prendre en considération quatre quittances établies par le bailleur pour la somme de 6.400 euros. Il conteste que les quittances en question font partie d'un acte de simulation et il soutient avoir payé les loyers pour les mois en question après la rédaction des écrits dans lesquels il a indiqué qu'il reste redevable de loyers. Il affirme que les quittances litigieuses auraient également été établies postérieurement au 25 janvier 2023.

Le tribunal constate que les quittances émises par PERSONNE2.) ne sont pas datées.

Dans son attestation non datée, PERSONNE1.) reconnaît « n'avoir pas payé le loyer pour le mois de mai à Monsieur PERSONNE2.) » bien qu'il ait « reçu un reçu de paiement pour ce mois » et qu'il est conscient être « redevable des mois précédents, ainsi que du mois de mai, qui restent impayés ».

Il ressort partant sans équivoque de ce document que la quittance pour le mois de mai a été établie malgré le non-paiement du loyer en question.

Au vu de ce qui précède et en considération de ce qu'uniquement des quittances ont été émises pour les seuls loyers indiqués dans les deux attestations de PERSONNE1.), le tribunal, à défaut par la partie appelante de pouvoir préciser les dates exactes des quittances litigieuses, en déduit que l'écrit du 25 janvier 2023 a également été établi en même temps ou postérieurement aux quittances correspondantes, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a retenu le caractère simulé des quittances de loyers et a décidé que les quatre quittances ne sont pas libératoires.

La preuve des prétendus paiements de loyer n'étant pas rapportée en l'espèce, il y a lieu de confirmer le juge de paix quant à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 26.900 euros.

Compte tenu du non-paiement des loyers, c'est encore à bon droit que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail et a ordonné le déguerpissement de PERSONNE1.).

L'appel est partant à déclarer non fondé et le jugement entrepris est à confirmer.

Le tribunal décide de refixer le délai de déguerpissement à un mois courant à partir de la signification du présent jugement à la partie appelante.

La demande additionnelle présentée par PERSONNE2.) est recevable et elle est, à défaut de preuve de paiement, fondée à hauteur de la somme de 4.800 euros.

A l'appréciation du tribunal les faits de la cause ne justifient ni la condamnation de la partie appelante ni la condamnation de la partie intimée au paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

Au vu de l'issue de l'appel, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de 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,

refixe le délai de déguerpissement à 1 mois courant à partir de la signification du présent jugement à la partie appelante,

déclare la demande additionnelle de PERSONNE2.) en allocation du montant de 4.800 euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois d'août à octobre 2023 fondée,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 4.800 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 octobre 2023, jusqu'à solde,

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

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

