

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2024TADCOMM/0251 (bail à loyer)

Audience publique du mercredi, dix-neuf juin deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAD-2024-00540

Composition :

Chantal GLOD,	vice-présidente,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Françoise FRISING,	attachée de justice à titre provisoire,
Christiane BRITZ,	greffière.

Entre:

PERSONNE2.), 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 9 avril 2024,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

1) **PERSONNE3.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE4.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

3) **PERSONNE5.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties intimées aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, 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 9 avril 2024, PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à 1) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), 2) PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), et 3) PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.), qu'il relève formellement appel du jugement n° 246/24 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 28 février 2024.

Par même exploit MULLER, il a fait donner assignation à 1) PERSONNE3.), 2) PERSONNE4.) et 3) PERSONNE5.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 8 mai 2024 à 10 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel justice de paix, 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-2024-00540.

L'affaire fut enrôlée pour l'audience du 8 mai 2024. A cette audience, l'affaire fut fixée au 29 mai 2024 à laquelle l'affaire fut utilement retenue. Maître Michael WOLFSTELLER et Maître Daniel CRAVATTE furent entendus en leurs explications et moyens.

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 28 février 2024, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) en la forme et l'a déclaré fondée.

Le premier juge a déclaré résilié le bail portant sur une maison sise à L-ADRESSE1.), aux torts de PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)) et l'a condamné à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours. Le juge de paix a autorisé, pour autant que de besoin, les consorts GROUPE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier. Il a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement de première instance et a condamné PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement PERSONNE2.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 9 avril 2024.

Par réformation du jugement entrepris, l'appelant demande au tribunal de constater qu'il ne viole aucune stipulation contractuelle et partant de débouter les parties intimées de leur demande en résiliation du contrat de bail du 1^{er} août 2020. A titre subsidiaire, PERSONNE2.) sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois à partir de la signification du présent jugement. PERSONNE2.) demande encore, en tout état de cause, la condamnation des parties intimées à tous les frais des deux instances.

PERSONNE2.) soutient que le fait de ne pas avoir souscrit une police d'assurance pour les lieux loués ne constituerait pas une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation de la relation contractuelle et il fait valoir s'être entretemps conformé aux stipulations contractuelles et avoir signé un contrat d'assurance couvrant les lieux loués de tous les risques locatifs, y inclus le risque d'incendie. A l'appui de ses dires, PERSONNE2.) remet au tribunal un document intitulé « *Votre offre d'assurance OptiHome Privilège* ».

A l'audience du 29 mai 2024, les consorts GROUPE1.) demandent au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris. Les stipulations contractuelles du contrat de bail conclu en date du 1^{er} août 2020 prévoient l'obligation explicite du locataire, PERSONNE2.), de conclure une assurance couvrant le risque locatif et de faire « *assurer contre l'incendie les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg* ». Le non-respect par PERSONNE2.) de son engagement à assurer le bien loué, constituerait une faute justifiant à elle seule la résiliation du contrat de bail. Par ailleurs, la pièce versée en cause par PERSONNE2.) ne serait pas à qualifier de certificat de couverture mais de simple offre, signée exclusivement par l'intermédiaire de la compagnie SOCIETE1.) S.A. A défaut de la production d'une version contresignée par le locataire, ce dernier ne rapporterait pas la preuve de sa souscription à une assurance telle qu'exigée par l'article 4.6 du contrat de bail.

La survenance d'un incendie au mois d'août 2023, soit la réalisation du risque contre lequel il aurait appartenu à PERSONNE2.) de s'assurer, rendrait d'autant plus légitime la résiliation du contrat de bail. Le dommage causé ne serait non seulement hypothétique mais bien réel car du fait de l'incendie, la maison ne serait plus habitable. Les consorts GROUPE1.) versent des photos des lieux tendant à établir la réalité du dommage causé par le feu et l'inhabitabilité de la maison donnée en location.

Les parties intimées font état d'un courrier de résiliation daté au 4 octobre 2023 adressé par PERSONNE3.) à PERSONNE2.) par lequel elle a résilié le contrat de bail avec effet immédiat, pour cause d'incendie et en raison du non-respect par le locataire des stipulations contractuelles de l'article 4.5 du contrat de bail. Pour résilier le contrat de bail, les consorts GROUPE1.) invoquent l'article 12 (2) b. de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ainsi que l'article 1722 du Code civil. Par ce même courrier, PERSONNE2.) a été mis en demeure à déguerpir des lieux jusqu'au mercredi, 11 octobre 2023.

Les propriétaires s'expliquent l'origine du feu par la survenance d'un court-circuit d'un outil électroménager dont le câble aurait été endommagé par un des animaux domestiques appartenant au locataire.

Les consorts GROUPE1.) demandent au tribunal de tenir compte, pour fixer le délai de déguerpissement des lieux, du délai supplémentaire d'ores et déjà engendré par la procédure d'appel.

Le contrat de bail signé en date du 1^{er} août 2020 prévoit à son article 4.6, intitulé « *Mietnebenkosten* », que « *Le locataire doit s'assurer contre le risque locatif et faire assurer contre l'incendie les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg* ».

Aux termes de son appel, PERSONNE2.) conclut s'être conformé aux stipulations contractuelles pour disposer actuellement d'un contrat d'assurance couvrant tous les risques locatifs, dont notamment le risque d'incendie. PERSONNE2.), qui reconnaît

partant que le contrat de bail a fait naître dans son chef l'obligation de s'assurer contre le risque locatif, conteste que le défaut de souscription d'une police d'assurance dans un premier temps serait une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

Conformément à l'article 1184 du code civil, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

En l'occurrence, les consorts GROUPE1.) justifient la résiliation du contrat de bail notamment par l'inexécution du locataire de son obligation d'assurer le bien pris en location.

En application de l'article 1134 alinéa 3 du Code civil selon lequel les conventions s'exécutent de bonne foi, le bailleur est en droit d'exiger du preneur la production d'un contrat d'assurance valable couvrant toute la période de location en cas de stipulation contractuelles en ce sens. Il est admis que le non-respect par un locataire de son obligation contractuelle d'assurer le bien pris en location contre l'incendie et les risques locatifs est à considérer comme une violation grave de ses obligations justifiant la résiliation du bail (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°397 ; Marianne HARLES, Marianne HARLES : Le bail à loyer ; compte-rendu de jurisprudence, n°187, P.31, p.376 ; Trib. d'Arr. Lux., 1^{er} octobre 1999, n°64 963 du rôle ; Trib. d'arr. Lux., 3 février 2015, n° 162 897 du rôle).

Il appartient à PERSONNE2.) de prouver qu'il a rempli l'obligation contractuelle lui imposant de s'assurer contre le risque locatif et de faire assurer contre l'incendie les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg.

En l'occurrence, non seulement il n'est pas contesté que PERSONNE2.) n'avait pas souscrit une assurance contre les risques locatifs et d'incendie lors de la conclusion du contrat de bail et au moment de la date de la survenance de l'incendie au mois d'août 2023 dans la maison occupée par PERSONNE2.) mais il ne résulte par ailleurs pas des pièces versées en cause qu'actuellement PERSONNE2.) aurait assuré le bien pris en location contre les risques locatifs.

En effet, l'appelant se limite à produire en cause une offre d'assurance signée exclusivement par l'intermédiaire de la compagnie SOCIETE1.) S.A, PERSONNE6.). Il découle de ce document que le contreseing par PERSONNE2.) vaut engagement de sa part : *« Cette offre est valable 30 jours à compter de sa date d'émission. Si vous marquez votre accord sur son contenu, nous vous remercions de bien vouloir nous la retourner dûment signée, ainsi que la fiche conseil qui l'accompagne, en vue de l'émission par la Compagnie d'un contrat en bonne et due forme, sous réserve de son acceptation. »*.

PERSONNE2.) ne produit ni une version signée de sa part ni surtout de contrat en bonne et due forme ou encore un certificat d'assurance attestant que le bien loué est effectivement actuellement assuré contre le risque locatif.

PERSONNE2.) restant en défaut de rapporter la preuve d'avoir rempli son obligation d'assurance contre le risque locatif, le tribunal retient que c'est à juste titre que le premier juge a décidé que la non-souscription à une telle assurance par le locataire justifie la résiliation du contrat de bail à ses torts, la clause imposant l'obligation au locataire d'assurer le bien loué contre les risques locatifs étant à considérer comme déterminante et son inexécution par le locataire est en l'occurrence suffisamment grave pour permettre au bailleur de résilier le contrat de bail.

Il résulte de tout ce qui précède qu'il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a déclaré résilié le contrat de bail portant sur la maison sise à ADRESSE1.), aux torts exclusifs de PERSONNE2.). C'est partant également à bon droit que le juge de paix a déclaré la demande en déguerpissement fondée et a autorisé PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier.

Il y a encore lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a condamné PERSONNE2.) aux frais et dépens de la première instance.

L'appel de PERSONNE2.) est dès lors à déclarer non fondé.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, notamment du paiement régulier du loyer, il y a lieu d'accorder à l'appelant un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

Au vu de l'issue de l'appel, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais de la présente instance.

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 deux mois courant à partir de la signification du présent jugement à la partie appelante ;

condamne PERSONNE2.) 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-présidente près le tribunal d'arrondissement, assistée de la greffière Christiane BRITZ.

La greffière

Le vice-présidente