

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2025TADCOMM/0433 (appel bail à loyer)

Audience publique du mercredi, dix-neuf novembre mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAD-2024-00508

Composition :

Jean-Claude WIRTH,	vice-président,
Lexie BREUSKIN,	premier vice-président,
Silvia MAGALHAES ALVES,	premier juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE1.) (Albanie), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, 1, avenue Gaston Diderich,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 21 mars 2024,

et:

1. **PERSONNE2.),** née le DATE2.) à ADRESSE3.), sans état connu, et
2. **PERSONNE3.),** né le DATE3.) à ADRESSE4.) (PT), sans état connu, tous deux demeurant à L-ADRESSE5.),

comparant par Maître Tony PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Beaufort,
parties intimées aux fins du prédict exploit MULLER.

Le Tribunal :

Faits :

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 21 mars 2024, PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE1.) (Albanie), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), a fait signifier à 1. PERSONNE2.), née le DATE2.) à ADRESSE3.), sans état connu, et 2.PERSONNE3.), né le DATE3.) à ADRESSE4.) (PT), sans état connu, tous deux demeurant à L-ADRESSE5.), qu'il relève formellement appel du jugement n° 189/24 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 12 février 2024.

Par même exploit MULLER, il a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 24 avril 2024, 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-2024-00508.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 24 avril 2024, l'affaire fut fixée à l'audience du 2 octobre 2024.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 22 octobre 2025 et tant Maître Fränk ROLLINGER que Maître Tony PEREIRA, 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 :

Antécédents procéduraux

Par requête déposée au greffe le 4 août 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués.

Ils ont également sollicité la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des montants suivants :

- 3.825.- euros au titre des arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- 1.275.- euros à titre d'indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Enfin, ils ont réclamé l'augmentation du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, l'exécution provisoire du jugement quant à la condamnation pécuniaire et l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Lors de l'audience de première instance, les requérants ont augmenté leur demande en paiement d'arriérés de loyers à 4.775.- euros.

PERSONNE1.) a conclu au rejet intégral des demandes de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) et a sollicité, à titre reconventionnel, une réduction de loyer de 100.- euros par mois à partir du 1^{er} mars 2020. A titre subsidiaire, il a demandé l'instauration d'une mesure d'expertise afin de constater l'état du logement et de proposer les mesures propres à remédier à la situation. A titre très subsidiaire, il a sollicité un délai de déguerpissement prolongé.

Par jugement du 12 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 en la forme ;
- a donné acte à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande ;
- a déclaré la demande en paiement d'arriérés de loyers fondée.

Le tribunal a condamné PERSONNE1.) à payer aux requérants le montant de 4.775.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 3.825.- euros à partir du 4 août 2023 et sur le montant de 950.- euros à partir du 29 janvier 2024, chaque fois jusqu'à solde.

Il a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Les demandes en résiliation, déguerpissement, indemnité de relocation et indemnité de procédure ont été déclarées non-fondées, et les requérants en ont été déboutés. Il a également été dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement. Enfin, PERSONNE1.) a été condamné aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 21 mars 2024 PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement.

Prétentions

Par voie de réformation du jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné au paiement du montant de 4.775.- euros avec les intérêts légaux et aux frais et dépens de l'instance, **PERSONNE1.)** demande qu'il ne soit pas condamné à ce montant et sollicite subsidiairement une réduction du loyer de 100.- euros par mois à partir du 1^{er} mars 2020.

Il demande, en tout état de cause, de déduire la somme de 3.650.- euros du montant de 4.775.- euros.

Par ailleurs, il réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour les deux instances, ainsi que la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel et demandent de débouter PERSONNE1.) de toutes ses demandes. Ils sollicitent la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions contestées.

Ils soulèvent appel incident en ce que le premier juge n'a pas fait droit à leur demande tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE1.).

Ils sollicitent enfin une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Motifs de la décision

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été introduits dans les formes et délais légaux.

Il est constant en cause qu'en date du 27 mars 2013, les parties ont conclu un premier contrat de bail prenant effet le 1^{er} mars 2013, relatif à une chambre au « *ENSEIGNE1.)* » sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 350.- euros. Un deuxième contrat de bail a été signé le 8 octobre 2014, prenant effet le 1^{er} janvier 2015, moyennant un loyer mensuel de 400.- euros et un dernier contrat de bail a été signé et a pris effet le 1^{er} mars 2020, moyennant un loyer mensuel de 425.- euros, charges comprises.

I. Quant à l'appel principal

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) soutient qu'il a réglé les loyers de l'année 2019 ainsi que ceux des mois d'avril et mai 2023, de sorte que le montant de 3.650.- euros doit être déduit des arriérés de loyers de 4.775.- euros retenus par le premier juge.

Concernant le solde, l'appelant invoque l'exception d'inexécution, en raison de l'état insalubre du logement loué, notamment un problème d'humidité.

Les intimés contestent ces moyens, en faisant valoir que les preuves de virements bancaires versées en appel se rapportent aux loyers des mois d'août à décembre 2019, loyers qu'ils ne réclament pas dans le présent litige. Ils ajoutent que les relevés de compte faisant état de divers retraits d'argent en espèces aux mois d'avril et mai 2023 n'établissent pas le paiement des loyers dus pour ces mois.

En ce qui concerne l'exception d'inexécution invoquée par l'appelant, ils contestent d'une part que ce moyen puisse être invoqué en l'absence de mise en demeure préalable, et, d'autre part, qu'un état insalubre de la chambre soit rapporté.

i. Les arriérés de loyers

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ». Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Le tribunal constate que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont réclamé dans leur requête du 4 août 2023 le paiement des arriérés de loyers se rapportant aux mois de janvier à juillet 2019.

Les preuves de paiement relatives au loyer des mois d'août à décembre 2019 ne sont donc pas pertinentes.

Tout comme en première instance, PERSONNE1.) ne produit aucune pièce pour établir le paiement des loyers se rapportant aux mois de janvier à juillet 2019.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu des arriérés de loyer de 2.800.- euros pour cette période.

Concernant les deux loyers d'avril et mai 2023, le tribunal constate que l'appelant produit comme élément probant des extraits bancaires relatant des retraits d'argent pendant ces deux mois.

Toutefois, face aux contestations des intimés, la preuve de plusieurs retraits d'argent ne saurait, à elle seule, établir le paiement des loyers des mois d'avril et mai 2023.

PERSONNE1.) reste partant en défaut d'établir que lesdits loyers sont réglés, de sorte que le premier juge est encore à confirmer en ce qu'il a retenu des arriérés de loyers de 850.- euros pour les mois d'avril et mai 2023.

ii. L'exception d'inexécution

En application de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

L'exception d'inexécution est le droit reconnu à chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due (cf. Cour d'appel (2^e chambre) 8 mars 2017, n°41985 du rôle).

Cette exception ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Elle constitue un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant l'exécution de son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne saurait justifier un refus définitif d'exécution. En effet, elle ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur et ne dispense pas le cocontractant de payer le prix, mais peut donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi, l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle, qu'il appartient au défendeur de formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent (cf. Cour d'appel (9^e chambre) 8 novembre 2018, n°44042 du rôle, et références y citées ; Cour d'appel (2^e chambre) 19 décembre 2018, n°44469 du rôle et références y citées).

L'inexécution des obligations du bailleur peut justifier sa condamnation à réparer le préjudice qui en résulte. Le défaut d'entretien ou de jouissance paisible peut constituer une faute de nature à engager sa responsabilité contractuelle. Encore faut-il que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime. Une mise en demeure formelle n'est pas requise ; il suffit que le bailleur ait été informé de la nécessité des travaux à exécuter.

Pour justifier l'exception d'inexécution et la suspension du paiement du loyer, il faut un manquement grave du bailleur à ses obligations. Cette exception ne peut être admise qu'avec prudence : elle implique un équilibre entre les obligations réciproques non exécutées et ne doit pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer, le preneur restant en possession des lieux. Ainsi, le non-paiement intégral du loyer ne se justifie que si la jouissance des lieux est totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction proportionnelle des loyers en fonction des locaux indisponibles. La proportionnalité est une condition d'application de l'exception d'inexécution (cf. TAD, 6 janvier 2023, n°TAD-2022-00546 du rôle).

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que PERSONNE1.) ait averti les bailleurs du prétendu état insalubre de la chambre louée, bien qu'il occupe le logement depuis plus de dix ans.

A défaut d'établir que les bailleurs ont été informés de l'état prétendument insalubre, l'appelant ne saurait invoquer l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers.

Par ailleurs, le tribunal constate que, pour établir l'état insalubre et humide de la chambre, l'appelant produit les mêmes pièces qu'en première instance.

Le certificat médical du Dr. PERSONNE4.) du 2 octobre 2020, faisant état de problèmes d'humidité et de moisissures dans le logement, repose sur les déclarations personnelles de PERSONNE1.) et ne constitue pas un constat objectif d'expert.

Les six photographies versées par l'appelant ne sont pas datées et ne permettent pas, à elles seules, de retenir un état insalubre et humide de la chambre.

A l'instar du premier juge, il y a lieu de retenir que l'état insalubre et humide n'est en tout état de cause pas rapporté par l'appelant.

Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de faire droit aux demandes de PERSONNE1.) tendant à le décharger du paiement des arriérés de loyers sur le fondement de l'exception d'inexécution, ni à la réduction du loyer de 100.- euros par mois.

L'appel principal n'est pas fondé.

II. L'appel incident

Les intimés reprochent au premier juge de ne pas avoir suffisamment tenu compte de la durée prolongée des impayés de loyers. Ils y exposent que PERSONNE1.) a persisté dans sa carence malgré le jugement de première instance, entraînant ainsi une perte définitive de confiance entre les parties.

PERSONNE1.) conclut à la confirmation du jugement de première instance sur ce point.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, « *le preneur est tenu de deux obligations principales :*

1° (...)

2° *de payer le prix du bail aux termes convenus* ».

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, le prix étant la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient 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.

En l'espèce, les arriérés de loyers de l'année 2019 doivent être exclus de l'appréciation, puisqu'ils se rapportent à un ancien contrat de bail qui n'est plus en vigueur.

Il ressort des éléments du dossier, notamment du décompte produit par les intimés, qu'à l'exception des loyers d'avril et mai 2023, PERSONNE1.) a régulièrement payé un loyer de 400.- euros sur la période du 1^{er} mars 2020 jusqu'au 1^{er} janvier 2024 (*cf.* pièce n°6 de Maître Pereira).

Bien que le contrat prévoie un loyer de 425.- euros, les bailleurs se sont abstenus de toute réclamation ou observation concernant le paiement partiel effectué par le locataire. Dans la mesure où les bailleurs n'ont jamais réclamé le solde mensuel des loyers depuis

le début du contrat et pendant plusieurs années, le tribunal rejoint l'appréciation du premier juge en ce que le non-paiement partiel du loyer ne constituait pas, à lui seul, un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Toutefois, il résulte des débats à l'audience que les loyers des mois d'avril et mai 2023 demeurent impayés à ce jour. PERSONNE1.) n'a pas non plus contesté l'affirmation des bailleurs selon laquelle il persiste à ne pas payer la totalité du loyer convenu, malgré le premier jugement.

Le non-paiement de deux loyers et la persistance du locataire à ne pas régler intégralement le loyer constituent des manquements d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Dans ces conditions, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de prononcer la résiliation du contrat de bail du 1^{er} mars 2020.

En conséquence, PERSONNE1.) doit être condamné à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

III. Les demandes accessoires

Les faits de la cause ne justifient pas la condamnation de l'appelant au paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, la condition d'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

Eu égard à l'issue de l'instance, la demande de l'appelant en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, les frais et dépens de l'instance d'appel sont à mettre à charge de PERSONNE1.).

Par ces motifs :

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé,

partant, **par réformation** du jugement entrepris du 12 février 2024,

prononce la résiliation du contrat de bail entre parties du 1^{er} mars 2020,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux (2) mois à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

rejette les demandes respectives en allocation 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 Jean-Claude WIRTH, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président