

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 204/2008

Audience publique du vendredi, dix octobre deux mille huit

Numéro du rôle : 115.937

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

la société anonyme C.R.S.M. s.a., établie et ayant son siège social à L-3896 Foetz, 4, rue Biirkewee, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B 53210,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 27 juin 2008,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

A.), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 115937 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 18 juillet 2008, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 16 septembre 2008 puis au 30 septembre 2008 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Daniel CRAVATTE, avocat, en remplacement de Maître Pierre THIELEN, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Radu DUTA, avocat, en remplacement de Maître Gérard TURPEL, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 10 octobre 2008 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 6 février 2008, la société anonyme C.R.S.M. s.a. (ci-après : C.R.S.M.) fait convoquer A.) devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer une indemnité de relocation de 9.120.- euros, un montant de 197,31.- euros à titre de frais de recherche d'un nouveau locataire, ainsi qu'à lui rembourser un montant de 60,29.- euros à titre de frais d'électricité. Elle demande encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

A l'audience, A.) demande reconventionnellement la condamnation de C.R.S.M. au remboursement de la garantie locative s'élevant à un montant de 3.040.- euros.

Par jugement contradictoire du 28 mai 2008, le juge de paix dit la demande principale fondée pour le montant de 60,29.- euros, correspondant aux frais d'électricité, et non fondée pour le surplus. Il dit encore fondée la demande reconventionnelle.

Pour statuer ainsi, le premier juge retient que C.R.S.M. a failli à son obligation de délivrance complète de l'objet du bail, les services accessoires promis ne fonctionnant pas, tandis que le loyer était fixé en fonction des services proposés, de sorte que la résiliation unilatérale et prématurée du bail par la locataire ne saurait être qualifiée de fautive.

Suivant acte d'appel du 27 juin 2008, C.R.S.M. entreprend régulièrement ce jugement.

Elle conclut, par réformation, à voir condamner A.) à lui payer une indemnité de relocation de 9.120.- euros, un montant de 197,31 euros à titre de frais de recherche d'un nouveau locataire, sinon à lui payer une indemnité de relocation de 4.560.- euros

et des dommages et intérêts d'un montant de 4.757,31.- euros, et à se voir décharger de la condamnation intervenue. Pour le surplus, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A.) conclut à la confirmation du jugement entrepris, sinon à voir réduire le montant de l'indemnité réclamée à trois mois de loyers hors charges ou toute période inférieure.

Elle demande encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Le litige a trait à un contrat de bail conclu entre parties le 18 avril 2007 et prenant cours le 1er juin 2007, pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction, relatif à un appartement sis à L-(...), Résidence Services X.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.145.- euros, augmenté d'un montant de 375.- euros à titre d'avances sur charges.

Par courrier du 6 juillet 2007, A.) résilie le bail avec effet immédiat.

Le 26 juillet 2007, C.R.S.M. informe A.) qu'elle n'acceptera cette résiliation unilatérale qu'à partir du moment où elle aura trouvé un nouveau locataire.

Au 31 juillet, A.) quitte les lieux et s'installe, à partir du 1^{er} août 2007, dans un appartement situé dans la même résidence, pris en location suivant contrat de bail du 22 juillet 2007.

A.) soutient que la résiliation anticipative du contrat de bail se justifie par la violation par le bailleur de son obligation de délivrance complète de l'objet du bail et de celle d'assurer la jouissance normale et paisible des lieux loués, les services accessoires prévus au contrat de bail n'ayant pas été fonctionnels.

Ainsi, le restaurant, la bibliothèque, la buanderie et la salle de loisirs n'auraient fonctionné qu'à partir du 1^{er} avril 2008, soit près de neuf mois après son départ.

C.R.S.M. soutient, au contraire, qu'il y a eu délivrance complète, l'objet principal du contrat de bail ayant été mis à disposition de la locataire dès le début du bail.

La résiliation anticipative serait en réalité motivée par la circonstance qu'A.) aurait trouvé un appartement moins cher à louer dans la même résidence, seules des difficultés financières ayant été invoquées dans la lettre de résiliation.

Conformément à l'article 1719, 1^o du code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée.

La délivrance comprend, outre l'objet principal, l'ensemble des accessoires stipulés au contrat de bail.

Aux termes du contrat de bail conclu entre parties, il est stipulé que : « *Die Residenz Seniors X.) ist vom Konzept her eine Wohngemeinschaft die exklusiv auf ältere*

Menschen ausgerichtet wurde. Aus diesem Grund wird sie von Menschen über 55 Jahre bewohnt. Sie bietet diesen u.a. ein Restaurant, einen Waschsalon, Gemeinschaftsraum, sowie aus Sicherheitsgründen einen Pförtner und eine Direktorin, die sich beide um das Wohlbefinden der Bewohner bemühen und für deren Unterhaltung durch ein reichhaltiges Freizeitangebot sorgen.”

Contrairement aux conclusions de C.R.S.M., cette clause fait partie intégrante du contrat de bail et lie dès lors le bailleur. Il est, en effet, indifférent que cette clause figure en début du contrat de bail ou sous la rubrique « Gegenstand », ce d’autant plus qu’il est encore stipulé que « *Die Miete trägt diesen Gegebenheiten Rechnung* ».

Il s'ensuit que C.R.S.M. est personnellement tenue à la délivrance de l'ensemble des services accessoires stipulés.

Conformément aux conclusions d'A.) il est, en conséquence, encore indifférent de savoir si les services en question sont en pratique assurés par le bailleur ou par un tiers, s'ils ont réellement été utilisés par la locataire ou encore que sa lettre de résiliation n'en fait pas état.

Il résulte d'une note du conseil d'administration de la résidence X.) du 1er janvier 2008 que le restaurant ne fonctionne que depuis le 11 juin 2007.

Il résulte encore d'une note adressée le 2 mai 2007 aux pensionnaires de la résidence X.) ainsi que des déclarations concordantes des parties, qu'en début de bail, le service buanderie n'a pas été opérationnel, et de l'attestation testimoniale de T1.), versée par A.), que la salle de réunion n'était pas encore aménagée.

Il s'ensuit que C.R.S.M. a failli à son obligation de délivrance telle que stipulée au contrat de bail.

C.R.S.M. soutient que la locataire a visité les lieux avant la signature du bail, de sorte qu'elle connaissait les prétendus dysfonctionnements et ne pourrait donc plus s'en prévaloir.

L'obligation de délivrance imposée au bailleur par la loi n'étant pas de l'essence du contrat de louage, le bailleur peut s'en exonérer par des clauses expresses. L'exonération du bailleur peut résulter également de la volonté tacite, mais certaine des parties (cf. les Nouvelles, Le louage de choses, Larcier, 2000, no 578).

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'A.) ait visité les lieux avant de s'engager. Il n'en reste pas moins que lors de la signature du bail, la clause précitée relative aux services accessoires a été maintenue et que le bail a été signé le 18 avril 2007, soit près d'un mois et demi avant la date de prise d'effet, de sorte qu'aucune volonté certaine de dispenser C.R.S.M. de son obligation de délivrance des services accessoires, en voie de finition, ne saurait être retenue dans le chef d'A.).

C.R.S.M. fait encore valoir que seuls les vices graves permettraient une résiliation unilatérale anticipative du bail. Or, les services manquants n'auraient pas été essentiels pour A.), celle-ci ayant pris en location, dès le 1^{er} août 2007, un appartement dans la même résidence.

Le restaurant fonctionnerait d'ailleurs depuis le 11 juin 2007, donc presque dès le début du bail.

En tout état de cause, il aurait appartenu à A.) de dénoncer les prétendus vices au bailleur avant de recourir à la résiliation du bail.

Conformément aux conclusions d'A.), la faute du bailleur, qui omet de délivrer au moment convenu, implique, par elle-même, la responsabilité du débiteur et la mise en demeure de plein droit (cf. Les Nouvelles, op. cit. no 585).

Le retard mis à délivrer le bien au preneur peut être sanctionné par la résolution du bail, avec dommages et intérêts, ou simplement par la réparation du préjudice causé, suivant le cas (ibidem).

Si le retard n'est pas important, ou n'est pas de nature à causer au preneur un préjudice considérable, le juge peut se borner à allouer des dommages et intérêts et refuser de prononcer la résolution (ibidem).

Il est constant que le restaurant a fonctionné dix jours après la prise d'effet du bail, qu'A.) dispose d'une machine à laver et d'un sèche-linge propres, et surtout qu'elle a accepté de prendre en location un appartement dans la même résidence, partant dotée uniquement des mêmes services, une quinzaine de jours après la résiliation du bail avec C.R.S.M., de sorte qu'elle n'établit pas l'existence d'un préjudice considérable du fait de la non-délivrance ou de la délivrance tardive des services accessoires proposés de nature à justifier une résiliation anticipative du bail.

La résiliation unilatérale du contrat de bail par A.) le 6 juillet 2007 est dès lors fautive.

En vertu de l'article 1760 du code civil, en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

En l'absence de stipulations contractuelles, il appartient au tribunal d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation, sans être obligé à respecter le délai de congé.

Il y a dès lors lieu d'examiner l'intention réelle du propriétaire et de tenir compte de l'intensité de ses efforts de relocation.

C.R.S.M. fait valoir qu'en dépit des nombreux efforts déployés, elle n'aurait pas trouvé de locataire, de sorte qu'en février 2008, elle aurait décidé de vendre l'appartement. En conséquence, elle limiterait ses prétentions indemnitaires aux loyers correspondant aux

mois de juillet 2007 à janvier 2008 inclus, augmentés des frais déboursés dans ses efforts de relocation.

A.), de son côté, soutient que seule la mauvaise qualité des services proposés est responsable de l'échec des efforts de relocation.

Il résulte des pièces versées par C.R.S.M. qu'elle a mandaté, sans succès, l'agence immobilière ADECO de la relocation de l'appartement litigieux de début août à octobre 2007 inclus, celle-ci attestant avoir déployé les moyens usuels.

Il en résulte encore que pour les mois de juillet, novembre et décembre 2007, ainsi que pour le mois de janvier 2008, elle a fait insérer des annonces dans les quotidiens « *Luxemburger Wort* » et « *La Voix* ».

Il s'ensuit que C.R.S.M. justifie avoir déployé des efforts suffisants en vue de la relocation, les reproches formulés par A.) restant, par ailleurs, à l'état de pure allégation, de sorte qu'elle peut prétendre à une indemnité de relocation de six mois ainsi qu'au remboursement des frais de recherche d'un nouveau locataire.

En ce qui concerne le montant de l'indemnité à allouer, A.) demande à voir déduire les charges, au motif qu'elle n'a pas pu profiter des services promis par C.R.S.M.

Or, A.) s'est privée volontairement du bénéfice des services offerts, du moins dans le cadre du bail conclu avec C.R.S.M., de sorte que le bailleur ne saurait en être pénalisé. Par ailleurs, les charges telles que stipulées au contrat de bail ont dans une large mesure trait à l'entretien des parties communes, à charge du locataire indépendamment de toute utilisation effective, de sorte qu'il faut attendre l'établissement du décompte annuel pour déterminer le montant des charges incombant en définitive à A.). En attendant le décompte en question, il incombe à A.) de supporter la totalité des avances sur charges locatives.

Par réformation du jugement entrepris, la demande de C.R.S.M. est dès lors fondée pour le montant réclamé de $(6 \times 1.520.- =) 9.120.- + 197,31 + 60,29 = 9.377,60.-$ euros.

Les parties étant d'accord pour dire que la garantie locative d'un montant de 3.040.- euros n'a pas encore été remboursée au locataire et le bailleur ne faisant pas état de dégradations ou d'autres éléments de nature à justifier cette absence de remboursement, il y lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fait droit à la demande reconventionnelle d'A.).

Conformément à la demande conjointe des parties, il y a lieu d'ordonner la compensation entre les condamnations réciproques, de sorte que la demande de C.R.S.M. est fondée pour le montant de $(9.377,60 - 3.040.- =) 6.337,60.-$ euros.

Le jugement entrepris est partant à réformer en ce sens.

A.) ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Il serait, en revanche, inéquitable de laisser à la charge de C.R.S.M. l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 700.- euros.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

par réformation:

par compensation, dit fondée la demande de la société anonyme C.R.S.M. s.a. pour le montant de 6.337,60.- euros,

partant, condamne A.) à payer à la société anonyme C.R.S.M. s.a. le montant de 6.377,60.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit fondée la demande de la société anonyme C.R.S.M. s.a. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, condamne A.) à payer à la société anonyme C.R.S.M. s.a. une indemnité de procédure de 700.- euros,

dit non fondée la demande d'A.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour un quart à la société anonyme C.R.S.M. s.a. et pour trois quart à A.).