

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 109/2011

Audience publique du vendredi, vingt-sept mai deux mille onze

Numéro du rôle : 136.514

Composition :

Mireille HARTMANN, vice-présidente,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Collette LORANG, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A), demeurant à L-(...),

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 18 mars 2011,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **B)**, et son épouse,

2) **B')**, demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES,

comparant par Maître Sylvie KREICHER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 136514 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 avril 2011, lors de laquelle elle fut fixée au 10 mai 2011 pour plaidoiries.

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

Maître Tom LUCIANI, avocat, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Perrine LAURICELLA, avocat, en remplacement de Maître Sylvie KREICHER, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 27 mai 2011 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête du 30 juillet 2010, **B)** et **B')** ont fait convoquer **A)** à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, aux fins de voir déclarer résilié le contrat de bail existant entre parties et de voir condamner la défenderesse à quitter les lieux dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Ils ont réclamé, en outre, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Lors de l'audience des plaidoiries du 20 janvier 2011, les requérants ont expliqué que la locataire n'a plus payé de loyer depuis le mois d'août 2010 et ont demandé, en conséquence, la condamnation de cette dernière à leur payer la somme de 5.250.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'août 2010 à janvier 2011, inclus.

Par jugement du 3 février 2011, le juge de paix a prononcé la résiliation du contrat de bail entre parties et il a condamné **A)** à quitter les lieux dans le délai d'un mois à partir de la notification du jugement. Il a, par ailleurs, déclaré fondée la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période d'août 2010 à janvier 2011 inclus et a condamné, en conséquence, la locataire à payer aux bailleurs le montant de 5.250.- euros, tout en refusant l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire. Finalement, il a alloué une indemnité de procédure de 200.- euros aux requérants.

Pour ce faire, le premier juge a retenu :

- que les bailleurs n'avaient pas contrevenu à leur obligation de faire jouir paisiblement la locataire des lieux pris à bail de sorte que cette dernière avait à tort suspendu le paiement des loyers et des avances sur charges,
- que les montants réclamés à ce titre n'étaient pas contestés,
- que le non-paiement des loyers et avances sur charges depuis plusieurs mois justifiait la demande en résiliation du bail ainsi qu'en déguerpissement des lieux, et
- que le délai de déguerpissement était d'un mois, en l'absence d'élément au dossier justifiant un délai plus long.

De ce jugement, lui notifié en date du 16 février 2011, **A)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 18 mars 2011.

Par réformation du jugement entrepris, l'appelante sollicite à voir dire que le contrat de bail n'est pas résilié et continuera à produire ses effets entre les parties contractantes et qu'elle n'aura pas à déguerpir des lieux. Elle réclame, en outre, à être déchargée de la condamnation au paiement des arriérés de loyers, des avances sur charges ainsi que de l'indemnité de procédure.

Les intimés se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel et demandent la confirmation du premier jugement au fond.

Ils augmentent, en outre, leur demande d'un montant de 3.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de février à mai 2011.

Finalement, ils réclament une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Le litige se rapporte à l'exécution d'un contrat de bail, relatif à la location d'un appartement avec cave et garage, sis à **LIEU**), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 75.- euros.

A l'appui de son appel, **A)** invoque l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers en faisant valoir que le comportement des propriétaires ne lui garantirait pas une jouissance paisible des lieux. En effet, ces derniers n'auraient cessé de l'importuner, notamment en visitant l'appartement pendant son absence ou en sollicitant les voisins de la surveiller quotidiennement et de s'introduire dans son garage de manière illégale afin de prendre des photos de ses déchets.

Les intimés contestent les prétendus troubles de jouissance, qui, d'ailleurs, ne seraient confortés par aucun élément du dossier. En effet, les attestations testimoniales des voisins seraient relatives aux désordres créés dans l'immeuble par l'appelante et se référeraient notamment au fait que celle-ci avait changé la serrure de l'entrée principale de l'immeuble sans demander d'autorisation au syndic, ni aux copropriétaires. Les observations relatives au chien, relatant qu'il faisait ses besoins sur le balcon, auraient été faites de l'extérieur et les photos du garage auraient

également été prises de l'extérieur, de sorte que personne ne se serait jamais introduit dans les parties privatives de A).

Le non-paiement des loyers serait, en outre, une mesure grave à utiliser seulement en cas d'intérêt légitime, ce qui supposerait une impossibilité totale d'user de la chose ou une indisponibilité du bien. Or, en l'occurrence la locataire ne leur aurait jamais envoyé une quelconque lettre de réclamation. L'appel serait donc purement dilatoire pour gagner du temps et le non-paiement des loyers leur causerait un lourd préjudice financier.

Il est constant en cause que la locataire n'a plus payé de loyer ni d'avances sur charges depuis août 2010.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil et sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre temporairement l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

Pour justifier l'exception d'inexécution et la suspension du paiement du loyer, il faut un manquement grave du bailleur à ses obligations et il faut que le défaut d'exécution des travaux d'entretien prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. (TAL 13/03/2003, n°1291/ 2003).

Ainsi, le non-paiement intégral du loyer ne se justifie qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les Baux en Général, 2^{ème} édition, 2000, p.258).

La garantie de la jouissance paisible comprend la garantie du fait personnel du bailleur, celle du fait des tiers et celle des vices de la chose.

Aux termes de l'article 1725 du même code, le bailleur n'est néanmoins pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier que A) aurait émis des protestations concernant les prétendus troubles de jouissance avant que l'affaire ne paraisse en justice. Par ailleurs, elle reste en défaut d'apporter une quelconque preuve justifiant ses dires, notamment ceux d'une introduction intempestive des bailleurs ou des voisins dans ses lieux privés. En effet, contrairement aux arguments de l'appelante, le fait que les bailleurs ont demandé aux voisins de rédiger des attestations testimoniales afin de conforter les reproches formulés dans le cadre de leur demande en justice ne constitue pas une violation de leur obligation de faire jouir paisiblement la locataire des lieux loués. La prise de photos de l'extérieur des lieux loués ne peut

pas non plus être considérée comme une atteinte à la paisible jouissance des lieux pris en location. Il s'ensuit que le premier juge a retenu à juste titre, que l'appelante a suspendu à tort le paiement des loyers et des avances sur charges et qu'il a déclaré la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'août 2010 à janvier 2011 des bailleurs fondée.

Faute par la locataire de prouver le paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de février à mai 2011, il y a également lieu de déclarer la demande des intimés fondée pour le montant réclamé de 3.500.- euros.

Les manquements de la locataire à son obligation de payer régulièrement le loyer constituent, en l'espèce, une violation suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail, de sorte que le premier juge est encore à confirmer en ce qu'il a déclaré résilié le bail entre parties et condamné la locataire à déguerpir des lieux loués.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel n'est pas fondé.

Eu égard à l'issue du litige, **A)** est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à charge des intimés l'entière des frais par eux exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de condamner **A)** au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros pour la présente instance.

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 en la forme,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris du 3 février 2011,

reçoit l'augmentation de la demande de **B)** et d'**B')** en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de février à mai 2011 inclus en la forme,

la dit fondée,

partant condamne encore **A)** à payer à **B)** et à **B')** le montant de 3.500.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 10 mai 2011, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de **B)** et d'**B')** en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence d'un montant de 500.- euros pour l'instance d'appel,

partant condamne **A)** à payer à **B)** et à **B')** la somme de 500.- euros,

condamne **A)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.