

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 23/2012

Audience publique du mardi, trente-et-un janvier deux mille douze

Numéros du rôle : 139.795 et 139.886

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Joëlle GEHLEN, premier juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

I

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...), (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 20 juin 2011,

comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à L-(...), (...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II

ENTRE :

B.), demeurant à L-(...), (...),

demandeur aux termes d'une assignation de l'huissier de justice suppléant Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 1^{er} septembre 2011,

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

A.), demeurant à L-(...), (...),

défendeur aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Nadine TAPELLA,

comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

FAITS:

Les affaires inscrites sous les numéros 139795 et 139886 du rôle furent appelées à l'audience publique du mardi, 20 septembre 2011, lors de laquelle elles furent fixées au 10 janvier 2011, pour contrôle.

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

Maître Antonio RAFFA, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Jacques WOLTER, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 31 janvier 2012 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 11 novembre 2010, **B.)** a fait convoquer **A.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg pour voir condamner **A.)** à lui payer le montant de 887,32 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, pour voir **A.)** s'entendre déclarer résilié le bail existant entre parties et pour voir **A.)** s'entendre condamner à déguerpir des lieux dans le délai de quinzaine après la notification du jugement à intervenir.

B.) a en outre demandé le paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de **A.)** aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 28 mars 2011, **B.)** a demandé à ce que **A.)** soit également condamné au paiement du montant de 1.375.- euros, alors que le loyer ainsi que l'avance sur charges pour le mois de mars 2011 n'auraient pas été réglés.

Par jugement du 13 mai 2011, le tribunal de paix de et à Luxembourg a reçu la demande en la forme, a dit la demande de **B.)** fondée pour le montant de 2.261,97 euros, partant, a condamné **A.)** à payer à **B.)** le montant de 2.261,97 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 886,97 euros à partir de la demande en justice, le 11 novembre 2010, jusqu'à solde, et sur le montant de 1.375.- euros à partir du 28 mars 2011 jusqu'à solde, a résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de **A.)** pour motif grave, partant, a condamné **A.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois (3) mois à partir de la notification du jugement intervenu, au besoin a autorisé le requérant à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur

simple présentation des quittances des ouvriers y employés, a dit non fondée la demande de **B.)** tendant à faire condamner **A.)** à rétablir la façade en son pristin état, a dit non fondée la demande de **B.)** basée sur les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a condamné **A.)** aux frais de l'instance et a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire.

De ce jugement, **A.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 20 juin 2011.

A.) fait grief au jugement de première instance en ce qu'il a fait droit à la demande de **B.)** en paiement d'un montant total de 1.792,26 euros au titre d'arriérés de loyer (solde du loyer du mois d'octobre 2009 et loyer et charges du mois de mars 2011) et d'un décompte chauffage pour l'année 2008-2009, que le premier juge a en outre fait droit à la demande de **B.)** en remboursement d'une somme de 469,61 euros correspondant aux frais d'entretien du jardin et qu'enfin le premier juge a erronément accueilli la demande en résiliation du contrat de bail signé entre parties le 15 juin 2004.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro 139795 du rôle.

B.), quant à lui, a, par assignation du 1^{er} septembre 2011, demandé à voir déclarer l'appel de **A.)** irrecevable.

Il fait valoir que **A.)** a fixé la date de comparution dans son acte d'appel, page 4, au mardi 26 juin 2012, que la date de comparution ainsi fixée n'est pas valable et totalement irréaliste, alors qu'on ne peut pas obliger un propriétaire à plaider un appel un an après la signification de l'acte d'un jugement prononçant un déguerpissement et une condamnation du locataire, de sorte que **B.)** demande à voir déclarer l'appel du 20 juin irrecevable.

Il demande encore le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro 139886 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles pour y statuer par une seule et même ordonnance.

En ce qui concerne l'irrecevabilité de l'appel de **A.)** soulevé par **B.)**, au motif que l'exploit du 20 juin 2011 a fixé la date de comparution au mardi 26 juin 2012, soit un an après la signification de l'acte du jugement entrepris, il y a lieu de rappeler qu'en vertu de l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la procédure ordinaire prévue en matière commerciale s'applique tant pour l'introduction de l'appel que pour l'instruction et le jugement de l'affaire.

La procédure commerciale à laquelle se réfère l'article 25 ci-dessus est réglementée par les articles 547 et suivants du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 548 du nouveau code de procédure civile, l'assignation contient, à peine de nullité, outre les mentions prescrites par les articles 153 et 154 : les lieu, jour et heure de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée.

Aux termes de l'article 549 du même code, le délai de comparution sera de huit jours.

Or, si tant l'absence d'indication des mentions relatives aux lieu, jour et heure de comparution que l'indication d'un délai qui serait inférieur à huitaine font encourir l'annulation à l'exploit introductif d'instance, force est toutefois de constater qu'aucune sanction n'est prévue par ces articles quant à l'indication d'un délai supérieur au délai de huitaine inscrit à l'article 549 du nouveau code de procédure civile.

Il s'ensuit que le moyen est à écarter et que l'appel de **A.)** est à déclarer recevable.

Il est constant en cause que **B.)** a donné en location à **A.)** un appartement situé (...), L- (...) suivant contrat de bail signé entre parties le 15 juin 2004, que ledit bail est consenti et accepté pour la durée de 3 ans et se renouvelle ensuite par tacite reconduction d'année en année, que le loyer mensuel convenu d'un commun accord est fixé à 1.250.- euros, à augmenter des charges et taxes d'un forfait de 50.- euros, le locataire recevant alors un décompte des frais pour le chauffage une fois par an et que le loyer mensuel s'élève actuellement à la somme de 1.375.- euros.

En ce qui concerne le loyer et l'avance sur charges pour le mois de mars 2011, **A.)** n'a pas contesté à l'audience des plaidoiries rester redevable du montant y afférent de 1.375.- euros, de sorte que cette demande est également à déclarer fondée.

Le premier jugement est à confirmer sur ce point.

En ce qui concerne les frais de jardinage pour l'année 2009 d'un montant de 469,96 euros, suivant factures de l'entreprise de jardinage LOSCHETTER versées en cause, **A.)** conteste cette demande, principalement au motif qu'il n'a en l'espèce pas été mis en demeure d'entretenir son jardin, de sorte que cette demande serait à déclarer non fondée.

Or, ce moyen est toutefois à écarter, dans la mesure où il est admis que l'exploit introductif d'instance, acte équivalent à la sommation, constitue une mise en demeure suffisante. A titre subsidiaire, **A.)** conteste cette demande en faisant valoir que les frais des travaux de jardinage, effectués à l'initiative du seul propriétaire, doivent être supportés par lui seul, et qu'au courant de l'année 2010, **A.)** a fait entretenir le jardin par une amie spécialiste en horticulture.

Suivant le contrat de bail conclu entre parties, le locataire doit entretenir le jardin, à défaut le propriétaire a le droit de faire entretenir le jardin aux frais du locataire.

Dans la mesure où **A.)** reste en défaut de rapporter la preuve qu'il avait en cours de bail fait appel à un professionnel pour entretenir à sa place le jardin, la demande est à déclarer fondée, de sorte qu'il y a lieu de condamner **A.)** à rembourser à **B.)** le montant de $(464,96 + 4,65) = 469,61$.- euros.

Le premier jugement est également à confirmer sur ce point.

En ce qui concerne le solde de loyer pour le mois d'octobre 2009 d'un montant de 229,17 euros, ainsi que le solde de décompte chauffage pour l'année 2008/2009 d'un montant de 188,19 euros, **A.)** fait valoir avoir subi deux dégâts des eaux importants dans son appartement, que le rapport d'expertise afférent avait retenu une indemnisation consistant dans l'inoccupation partielle du logement par **A.)** qui avait été évaluée alors à la moitié du loyer, soit la somme de 687,50 euros, qu'en outre, dans le courant de l'année 2009, la chaudière collective est tombée en panne sans que des réparations soient rapidement opérées. **A.)** demande en outre à voir donner injonction à **B.)** de produire les pièces comptables relatives à la première année de location quant au loyer et au décompte de charges.

A l'audience du 10 janvier 2012, **B.)** a versé en cause un décompte détaillé de paiement des loyers et avances sur charges pour la période du 1 janvier 2007 au 31 août 2010.

B.) ne conteste pas qu'une panne de chauffage s'est produite mais conteste toutefois que l'appartement ait été inhabitable à de ce chef, respectivement que **A.)** ait été contraint de le quitter pendant le temps nécessaire aux réparations. Il conteste également que cette panne ait eu comme conséquence un accroissement de la consommation de chauffage dans le chef de **A.)**. **B.)** relève que suivant les stipulations du contrat de bail, le locataire doit tolérer les grosses et menues réparations qui seraient nécessaires sans pouvoir réclamer une indemnité ou diminution du loyer quelle que soit la nature et la durée des travaux. Il estime en outre qu'il n'a pas à produire les factures relatives aux travaux de réparation du chauffage, alors que cette production ne serait pas de nature à influencer sur la solution du litige.

En ce qui concerne l'injonction demandée à l'encontre de **B.)** de verser les pièces comptables relatives à la première année de location, il y a lieu de relever que **A.)** admet que le trop payé de charge pour la première année de location lui a été dûment remboursé par **B.)**.

A.) n'étant, d'après les explications par lui fournies, plus en possession des documents comptables pour la première année, il n'incombe toutefois pas à **B.)** de verser les différents décomptes et paiements relatifs à la première année, alors qu'il appartient au débiteur, en l'espèce **A.)**, d'établir qu'il s'est exécuté.

La demande d'injonction est partant à déclarer non fondée.

Le tribunal retient encore que c'est à bon droit et pour de justes motifs que le tribunal fait siens que le premier juge a constaté que si **A.)** a affirmé avoir été obligé de quitter son appartement à cause de la panne de chauffage, il n'a aucunement précisé pendant combien de jours ou de semaines il avait été contraint de se reloger ailleurs.

C'est également à juste titre que le premier juge a retenu que **A.)** est resté en défaut d'établir que cette panne avait eu une influence quelconque sur sa consommation de chauffage et qu'il a condamné **A.)** au paiement du montant de 229,17 euros à titre de solde de loyer pour le mois d'octobre 2009, ainsi que du montant de 188,19 euros du chef de décompte chauffage 2008/2009.

Le premier jugement est également à confirmer sur ce point.

En ce qui concerne enfin la résolution du bail, **A.)** conclut à la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a à tort prononcé la résolution du bail.

A.) fait plus particulièrement grief au premier juge d'avoir ainsi retenu que si chacun des différents manquements lui reprochés n'est pas de nature à justifier la résolution du bail, ces manquements ont toutefois fini par envenimer les relations entre parties.

Il ressort des pièces du dossier que par courrier du 11 mars 2010, le mandataire judiciaire de **B.)** a résilié le contrat de bail conclu en date du 15 juin 2004 et a mis en demeure **A.)** de quitter les lieux avant la fin du mois de mars 2010.

Il y a lieu de rappeler que conformément aux dispositions de l'article 12(2) c de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins qu'il existe des motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

S'il est de principe que seul le juge peut résoudre les conventions synallagmatiques par application de l'article 1184 du code civil, rien ne peut empêcher une partie de mettre fin immédiatement au contrat si les griefs qu'elle a à faire valoir sont à ce point graves qu'ils peuvent l'amener à considérer qu'il est absolument impossible de poursuivre de quelque façon les relations contractuelles. Tout manquement d'une partie à ses obligations n'entraîne pas nécessairement la résolution du contrat. En cette matière, le juge est investi d'une mission essentielle ; il lui appartient de rechercher l'étendue et la portée des engagements souscrits par les parties, et d'apprécier, d'après les circonstances de fait si l'inexécution invoquée est assez grave pour justifier la résolution.

Il est admis en jurisprudence que des retards constamment répétés dans le paiement du loyer constituent une faute grave qui peut justifier la résolution immédiate du bail. La résolution peut être prononcée, le cas échéant, même si le locataire a apuré l'arriéré, compte tenu des antécédents et du retard systématique dans le paiement de ses loyers.

Il ressort des renseignements fournis à l'audience du 10 janvier 2012 que les loyers réduits pour la période postérieure au jugement entrepris, en l'espèce ceux pour les mois de septembre, octobre et novembre 2011 n'ont été réglés qu'au courant du mois de novembre 2011 et que les loyers pour les mois de décembre 2011 et janvier 2012 n'ont pas encore été réglés aux jours des plaidoiries.

Le tribunal retient, à la lumière des faits qui lui sont exposés, que l'exécution du contrat de bail ne reste actuellement pas possible dans des conditions satisfaisantes et qu'au vu de la dégradation des relations entre parties il n'est guère souhaitable de les prolonger.

C'est partant à juste titre que le premier juge, en se livrant à l'analyse des divers manquements reprochés à **A.**), en l'espèce le non paiement du loyer de mars 2011, le non paiement du solde du loyer d'octobre 2009, le défaut de paiement du solde du décompte de chauffage 2008/2009, ainsi que le défaut d'entretenir le jardin, a retenu que l'ensemble de ces manquements ont fini par envenimer les relations entre parties, de sorte que toute possibilité raisonnable d'une exécution satisfaisante du contrat de bail a disparu.

C'est partant également à bon droit que le premier juge a retenu que **B.**) a valablement résilié le contrat de bail et qu'il y a lieu de condamner **A.**) à déguerpir des lieux occupés.

A l'audience du 10 janvier 2012, **B.**) a demandé à voir condamner **A.**) au paiement du montant de 2 x 1.375.- euros, alors que le loyer ainsi que l'avance sur charges pour les mois de décembre 2011 et janvier 2012 n'auraient pas été réglés.

En l'absence de contestations quant à cette demande, il y a lieu d'y faire droit.

B.) a également demandé à voir condamner **A.**) au paiement d'un montant de 101,41 euros à titre de décompte chauffage 2010/2011.

En l'absence de contestations, cette demande est à déclarer fondée.

Enfin, **B.**) a demandé à voir condamner **A.**) au remboursement de frais de jardinage pour l'année 2011 d'un montant de 279,74 euros, suivant facture LOSCHETTER du 30 juin 2011 versée en cause.

A.) conteste cette demande, aux mêmes motifs que ceux invoqués dans le cadre des frais de jardinage pour l'année 2009.

L'exploit introductif d'instance constituant en l'espèce une mise en demeure suffisante et faite par **A.**) de prouver qu'il a fait procéder lui-même aux travaux d'entretien du jardin au courant de l'année 2011, il y a lieu de déclarer la demande fondée.

Au regard des développements qui précèdent, la demande de **B.)** est dès lors en outre fondée pour le montant de $(2 \times 1.375) + 101,41 + 279,74 = 3.131,15$ euros.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à charge de **B.)** l'entièreté des frais par lui exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de déclarer sa demande en paiement d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500.- 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,

prononce la jonction des rôles n° 139795 et 139886,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris,

donne acte à **B.)** de l'augmentation de sa demande d'un montant total de 3.131,15 euros,

dit la demande fondée,

condamne **A.)** à payer à **B.)** le montant de 3.131,15 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du présent jugement jusqu'à solde,

dit fondée la demande de **B.)** en paiement d'une indemnité de procédure,

condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de Maître Jacques WOLTER, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.