

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 131/2015

Audience publique du mardi, douze mai deux mille quinze

Numéro du rôle : 168.242

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Pascal COLAS, juge-délégué,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

- 1) **A)**, demeurant à L-(...),
- 2) **B)**, demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 19 février 2015,

comparant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

C), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

comparant par Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 168242 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 mars 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 21 avril 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Tom HANSEN, avocat, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 12 mai 2015 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête du 1^{er} septembre 2014, C) a fait convoquer A), B) et la société à responsabilité limitée MCSIG SARL à comparaître devant le juge de paix de Luxembourg pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum au paiement de la somme de 19.800.- euros au titre d'arriérés de loyer pour la période de décembre 2013 à août 2014, augmentée des pénalités de retard conventionnelles prévues par l'avenant du 21 juillet 2012, sinon augmentée des intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 10 octobre 2013, sinon à compter de la lettre de résiliation du 24 octobre 2013, sinon à compter de la requête en matière de saisie-arrêt spéciale du 17 juin 2014, sinon à compter de la requête, sinon à partir du prononcé du jugement jusqu'à solde.

C) a également demandé à ce qu'ils soient condamnés solidairement, sinon in solidum au paiement de la somme de 91.- euros au titre de l'indemnisation des frais engagés pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, ainsi qu'à la somme de 2.000.- euros au titre d'une indemnité de relocation de trois mois. Il a, en outre, demandé à ce qu'ils soient condamnés au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros à partir du jugement et ce jusqu'au déguerpiement définitif.

C) a encore conclu à la résiliation du contrat de bail existant entre parties et à leur déguerpiement pour cause de non-paiement du loyer aux échéances contractuelles. Il a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries du 8 décembre 2014, **C)** a réclamé au titre des arriérés de loyer pour la période de décembre 2013 à décembre 2014 un montant de 28.600.- euros et au titre de la pénalité de retard un montant de 13.200.- euros, soit un total de 41.800.- euros.

Par jugement contradictoire du 9 janvier 2015, le juge de première instance, après avoir reçu la demande en la forme, l'a dit fondée pour le montant de 33.000.- euros. Il a partant condamné solidairement **A), B)** et la société à responsabilité limitée MCSIG SARL à payer à **C)** le montant de 33.000.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 19.800.- euros à partir de la demande en justice, le 1^{er} septembre 2014, jusqu'à solde et sur le montant de 8.800.- euros à partir du 8 décembre 2014 jusqu'à solde. Il a dit non fondée car prématurée la demande en allocation d'une indemnité de relocation et il en a débouté **C)**. Il a résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de **A), de B)** et de la société à responsabilité limitée MCSIG SARL pour motif grave consistant dans le non-paiement des loyers aux échéances contractuelles. Le juge de première instance a condamné **A), B)** et la société à responsabilité limitée MCSIG SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de trente jours à partir de la notification du jugement. Il a, au besoin, autorisé **C)** à les faire expulser dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Le juge de première instance a fixé à 2.200.- euros l'indemnité mensuelle d'occupation reduite par **A), B)** et la société à responsabilité limitée MCSIG SARL suite à la résiliation du contrat de bail. Il a condamné solidairement **A), B)** et la société à responsabilité limitée MCSIG SARL à payer à **C)** une indemnité de procédure de 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Le juge de première instance a condamné solidairement **A), B)** et la société à responsabilité limitée MCSIG SARL aux frais de l'instance. Il a fait droit à la demande en exécution provisoire du jugement pour le montant de 28.600.- euros, avec les intérêts légaux.

Par exploit d'huissier de justice du 19 février 2015, **A) et B)** ont interjeté appel limité contre le jugement leur notifié en date du 12 janvier 2015.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement supplémentaire de trois mois. A l'appui de leur appel, ils déclarent avoir trouvé un nouveau logement et pouvoir quitter les lieux pour le 30 avril 2015.

L'intimé conclut à l'irrecevabilité de l'acte d'appel, au motif qu'en application de l'article 12-3 de la loi de 2006, nul ne serait recevable à introduire un appel contre un jugement n'ayant tranché dans son dispositif, comme en l'occurrence, qu'une demande en déguerpissement.

Pour autant que de besoin, l'intimé s'oppose à voir accorder aux appelants un délai supplémentaire au déguerpissement de trois mois et demande à le voir limiter au strict minimum.

Le tribunal rappelle que « la nouvelle loi sur le bail à usage d'habitation supprime le double degré de juridiction lorsque le motif de résiliation invoqué par le propriétaire est un besoin personnel.

L'article 12(3) précise en effet que les « décisions » que le juge de paix sera appelé à rendre sur la demande de déguerpissement et sur la demande de prolongation du délai de résiliation ne sont susceptibles ni d'appel, ni d'opposition ». (Marc THEWES-Le nouveau droit du bail, p.92)

Comme en l'espèce, il ne s'agit pas de statuer en matière de résiliation pour besoin personnel, l'article précité ne saurait trouver application.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité de l'appel soulevé par l'intimé est à écarter. L'appel interjeté est partant recevable pour avoir été interjeté dans le forme et délai de la loi.

Quant à leur demande à se voir allouer un délai de déguerpissement supplémentaire de trois mois, le tribunal retient que suivant leur acte d'appel, les appelants ne formulent pas la moindre critique à l'égard de la motivation du premier jugement, mais qu'ils se contentent de solliciter un délai de déguerpissement plus long.

Or, l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006, en prévoyant une procédure rapide et simplifiée, aurait permis aux appelants de demander au premier juge un sursis consécutif à l'exécution du jugement du 9 janvier 2015.

Compte tenu de la circonstance que les arriérés de loyers ont encore augmenté depuis la première instance ne laissant guère de doute quant à l'issue du litige, les appelants avaient largement le temps d'organiser leur déménagement.

La voie d'appel ayant été utilisée dans un but purement dilatoire, la demande en prolongation du délai de déguerpissement est partant non fondée.

Il s'ensuit que l'appel n'est pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

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,

dit l'appel recevable mais non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 9 janvier 2015,

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