

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 201/2015

Audience publique du vendredi, trois juillet deux mille quinze

Numéro du rôle : 168.268

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Marc HARPES, premier juge,
Nathalie HAGER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

A.), retraité, demeurant à L-(...),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 13 mars 2015,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **B.**), gérant de société, et son épouse,

2) **C.**), salariée, demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER,

comparant par Maître Sébastien LIMAT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 168.268 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 31 mars 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 5 mai 2015 pour plaidoiries.

L'audience du 5 mai 2015 n'étant plus utile, l'affaire fut refixée au vendredi, 5 juin 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Nathalie BORON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Sébastien LIMAT, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 3 juillet 2015 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 17 novembre 2014 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **A.)** a fait convoquer **B.)** et **C.)** à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement à lui payer le montant de 700.- euros au titre d'arriérés de loyer pour le mois d'août 2014, avec les intérêts légaux à partir du 18 août 2014 et le montant de 3.900.- euros au titre d'arriérés de loyer pour les mois de septembre, octobre et novembre 2014, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi que le terme courant à partir du 1^{er} décembre 2014 et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après la résiliation du bail existant à leurs torts, et ce endéans la huitaine du prononcé du jugement à intervenir. Il a encore demandé la condamnation solidaire de **B.)** et de **C.)** à lui payer une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il s'est réservé tous autres droits, moyens et actions.

A l'audience des plaidoiries du 5 février 2015, **A.)** a réduit sa demande en paiement au montant de 1.600.- euros. A la même audience, **B.)** et **C.)** ont formulé une demande en exécution provisoire du jugement.

Par jugement contradictoire du 12 février 2015, le juge de première instance, après avoir reçu la demande, a donné acte à **A.)** de la réduction de sa demande en paiement. Il a dit fondée la demande en paiement de **A.)** pour le montant de 1.600.- euros et il a condamné **B.)** et **C.)** solidairement à payer à **A.)** le montant de 1.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 février 2015, jusqu'à solde. Il a dit non fondée la demande de **A.)** tendant à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties. Il n'a pas fait droit

à la demande en exécution provisoire du jugement. Le juge de première instance a dit fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure et il a partant condamné in solidum **B.)** et **C.)** à lui payer le montant de 300.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Il a finalement condamné in solidum **B.)** et **C.)** aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 13 mars 2015, **A.)** a régulièrement interjeté appel limité contre le jugement précité. Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir résilier le contrat de bail conclu entre parties. Il demande partant à voir condamner les appelants à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de huit jours à partir du prononcé du jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, il demande à se voir autoriser à les faire expulser par la force publique et à mettre leur effets sur le carreau, le tout à leurs frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il demande une indemnité de procédure de 750.- euros pour la première instance et de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Faits et rétroactes :

Par contrat de bail du 1^{er} juin 2013, **A.)** a donné en location à **B.)** et à **C.)** une maison à L-(...), pour un loyer mensuel de 1.300.- euros, y non inclus les charges locatives, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée de trois ans et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1^{er} juin 2013.

Moyens et prétentions des parties :

A.) fait grief au juge de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande en résiliation du contrat de bail entre parties et à sa demande conséquente en déguerpissement de **B.)** et de **C.)**.

A l'appui de son appel, **A.)** soutient, en premier lieu, que dès le début du contrat, **B.)** et **C.)** auraient payé le loyer de manière très irrégulière.

Il fait ensuite plaider plus particulièrement que son comportement passif ne saurait valoir ni acceptation tacite du paiement tardif du loyer ni renonciation de sa part à recevoir le loyer le premier de chaque mois.

A l'audience des plaidoiries du 5 juin 2015, **A.)** augmente encore sa demande en paiement au montant de 1.300.- du chef du loyer pour le mois de juin 2015.

Les intimés, concluant à la confirmation du jugement entrepris, soutiennent, par contre, que le comportement passif de **A.)** tout au long du bail, soit son défaut d'insister sur un paiement régulier et praenumerando du loyer, devrait être interprété comme acceptation implicite des retards de paiement. A ce titre, ils font valoir qu'ils

ne se seraient jamais acquittés aux échéances convenues contractuellement et que la seule réaction de **A.))** aurait consisté à leur envoyer à deux reprises des courriels, qui ne sauraient valoir mise en demeure de s'acquitter aux échéances convenues.

Motifs de la décision :

– Quant à la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des lieux loués :

Le tribunal constate d'abord qu'il appert des éléments de la cause que dès le début du contrat de bail, **A.))** s'est vu confronté à des paiements irréguliers respectivement partiels du loyer de la part de **B.))** et de **C.))**.

Il y a lieu de rappeler que tout manquement d'une partie à ses obligations n'entraîne pas nécessairement la résiliation du contrat de bail. 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 résiliation du contrat de bail.

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

Le défaut de paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation par **B.))** et **C.))** de leurs obligations justifiant, suivant la gravité, la résiliation du contrat de bail et leur déguerpissement des lieux loués.

D'après la jurisprudence, tout retard dans le paiement du loyer constitue un motif suffisant pour mettre fin au bail (Marc THEWES, Le nouveau droit au bail, n° 95).

Contrairement à ce qui est encore soutenu par **B.))** et **C.))**, quelles que soient les difficultés financières qu'ils peuvent éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer.

La résiliation peut être prononcée, le cas échéant, même si, comme en l'occurrence, les locataires ont apuré l'arriéré, compte tenu des antécédents et du retard systématique dans le paiement de ses loyers (Les Nouvelles, Le louage des choses, vol. 1, n°393).

En ce qui concerne le moyen tiré d'une renonciation tacite dans le chef de **A.))** de recevoir le paiement des loyers au terme conventionnellement stipulé, le tribunal rappelle que la renonciation est l'acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner un droit qui lui appartient. Or, les renonciations ne se présument pas. La cour de cassation a rappelé dans un arrêt du 28 février 2013 (n° 3082 du registre) que la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer.

Le tribunal retient qu'il ne résulte en l'espèce d'aucun élément du dossier que **A.))** ait manifesté sans équivoque sa volonté de renoncer au paiement ponctuel de tous les

loyers dus en vertu du contrat de bail, de sorte que le moyen de **B.)** et de **C.)** est partant à écarter.

Par réformation du jugement de première instance, il y a partant lieu de conclure à une violation grave par **B.)** et **C.)** des obligations leur incombant en tant que locataires, justifiant la résiliation judiciaire du contrat de bail à leurs torts.

B.) et **C.)** demandent un délai de déguerpissement de trois semaines à un mois. Au vu des éléments en cause, il y a lieu de leur accorder un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement.

A.) expose qu'en date des plaidoiries du 5 juin 2015, le loyer pour le mois de juin 2015 d'un montant de 1.300.- euros resterait en souffrance. Dans la mesure où, tel que retenu ci-avant, le loyer est payable *praenumerando* le premier de chaque mois et que **B.)** et **C.)** ne rapportent pas la preuve de s'être acquittés du montant échu de 1.300.- euros pour le mois de juin 2015, il y a lieu de dire recevable et fondée pour le montant de 1.300.- euros l'augmentation de la demande en paiement de **A.)** et de condamner partant **B.)** et **C.)** à lui payer le montant de 1.300.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 juin 2015, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

– Quant aux indemnités de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile :

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande pour la première instance une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans la mesure où le montant de cette indemnité a relevé de l'appréciation souveraine du juge de première instance, il y a lieu de le confirmer sur ce point.

Pour l'instance d'appel, **A.)** demande une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de **A.)** l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer afin de faire valoir ses droits en instance d'appel, 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,

reçoit l'appel en la forme,

le dit fondé,

par réformation partielle du jugement entrepris du 12 février 2015,

dit fondée la demande de **A.)** en résiliation du contrat de bail,

partant résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de **B.)** et de **C.)**,

ordonne à **B.)** et à **C.)** de déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans le délai d'un mois au plus tard de la signification du présent jugement,

dit que, pour le cas où **B.)** et **C.)** ne respecteraient pas ce délai, **A.)** est autorisé à les faire expulser des lieux loués dans les formes légales et au besoin, à l'aide de la force publique, le tout aux frais de **B.)** et de **C.)**, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

confirme le jugement entrepris du 12 février 2015 pour le surplus,

dit recevable et fondée pour le montant de 1.300.- euros l'augmentation de la demande en paiement de **A.)**,

partant condamne **B.)** et **C.)** solidairement à payer à **A.)** le montant de 1.300.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 juin 2015, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit recevable et fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour le montant de 500.- euros pour l'instance d'appel,

partant condamne **B.)** et **C.)** solidairement à payer à **A.)** le montant de 500.- au titre d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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