

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 205/2015

Audience publique du mardi, sept juillet deux mille quinze

Numéro du rôle : 167.494

Composition :

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

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 5 février 2015,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

B.), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ,

appellant par appel incident,

comparant par Maître Alessandra VIENI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 167.494 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 24 février 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 2 juin 2015 pour plaidoiries.

L'audience du 2 juin 2015 n'étant plus utile, l'affaire fut refixée au vendredi, 12 juin 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Assia BEHAT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Alessandra VIENI, 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, 7 juillet 2015 le

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

Par requête déposée le 12 septembre 2014, **B.)** a fait convoquer **A.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de s'entendre résilier le contrat de bail conclu entre les parties, de s'entendre condamner au déguerpissement des lieux loués et de s'entendre dire qu'il devra payer une indemnité d'occupation de 500.- euros par mois. Il a également demandé l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement du 13 janvier 2015, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, déboutant de toutes autres conclusions, a reçu la requête en la forme, a déclaré partiellement fondée la demande, partant, a résilié le contrat de bail signé le 17 août 1998 entre les parties et modifié par avenant du 17 mars 2008, a condamné **A.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du jugement, au besoin, a autorisé la partie requérante à faire expulser le locataire dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés, a rejeté la demande en octroi d'une indemnité de procédure formée par **B.)**, a condamné **A.)** aux frais et dépens de l'instance et a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement.

De ce jugement, **A.)** a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 5 février 2015.

Il demande, par réformation du jugement entrepris, à voir débouter l'intimé de sa demande en résiliation du contrat de bail conclu entre parties le 17 août 1998, à le voir

débouter de sa demande en déguerpissement et à voir condamner l'intimé au paiement d'une indemnité de procédure de 700.- euros pour la première instance.

Il demande, en revanche, à voir confirmer le jugement entrepris, en ce qu'il n'a pas alloué d'indemnité de procédure à l'intimé pour la première instance.

L'appelant demande finalement le paiement d'une indemnité de procédure de 750.- euros pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation de l'intimé à tous les frais et dépens des deux instances.

A.) expose, à l'appui de son appel, que ce serait à tort que le juge de première instance s'est basé sur le paiement irrégulier des loyers pour justifier la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire.

Il fait valoir que pendant toute la durée du bail, il n'aurait jamais fait l'objet d'un quelconque reproche de la part du bailleur. Par ailleurs, à l'heure actuelle, tous les loyers en souffrance auraient été réglés.

A cela s'ajouterait que les paiements non effectués au 1^{er} de chaque mois, mais au courant de chaque mois, auraient été spécifiquement autorisés par le bailleur et que les quelques fois où des retards de paiement au courant du mois étaient à noter, le locataire avait des excuses suffisamment graves pour justifier ces retards, en l'espèce un état de santé extrêmement déficitaire et une situation matérielle difficile.

B.) conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qui concerne la résiliation du bail. Il interjette néanmoins appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, le paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance. Il demande, de même, reconventionnellement le paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Il verse en cause un tableau récapitulatif des paiements de loyers intervenus depuis le mois de janvier 2014 jusqu'au mois d'avril 2015.

Il rappelle que le loyer est payable le 1^{er} de chaque mois, tel que cela aurait été stipulé dans le contrat de bail.

Enfin, il conteste avoir accepté un quelconque paiement tardif du loyer et verse à cet égard en cause copie du courrier de résiliation daté du 28 mai 2014.

Il est constant en cause que **B.)** a, par contrat signé le 17 août 1998, avec effet au 1^{er} septembre 1998, et avenant du 17 mars 2008, donné en location à **A.)** une partie de l'immeuble sis à L-(...), pour un loyer mensuel de 500.- euros.

Le tribunal rappelle que l'obligation de payer le prix du bail au terme convenu constitue l'une des deux obligations principales pesant sur le preneur, alors que le prix du bail constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

En pareil cas, le bailleur n'est pas tenu de respecter un préavis ou d'attendre la prochaine échéance (cf. M. Harles, *Le bail à loyer*, *Compte rendu de jurisprudence*, Pas. 31, n° 187, pages 374 à 375 ; F. Biltgen et G. Krieger, *Le bail d'habitation*, éd. Saint-Paul, n° 144-145 ; M. Thewes, *Le nouveau droit du bail*, éd. ULC, n° 206).

Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances de la cause ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement.

La résiliation 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 (*Les Nouvelles*, *Le louage de choses*, vol. 1, no 393).

Le contrat de bail conclu en cause stipule que le loyer est payable le 1^{er} de chaque mois.

Or, force est de constater que le loyer du mois de janvier 2014 a été payé en deux tranches, une première tranche de 250.- euros, le 28 mars 2014, et une deuxième tranche de 250.- euros en avril 2014, que le loyer du mois de mai 2014 n'a été payé que le 30 mai 2014, que la moitié du loyer du mois de juin 2014 n'a été payée que le 11 juillet 2014 et que le loyer de septembre 2014 n'a été payé que le 28 du mois, le mois de décembre 2014 n'ayant été payé que le 16 décembre 2014 et le mois de janvier 2015 que le 12 janvier 2015 et le mois de mars 2015 que le 10 mars 2015.

Quant au moyen avancé par l'appelant consistant à dire que le bailleur aurait autorisé le paiement tardif des loyers, le tribunal retient que l'acceptation alléguée est synonyme d'une prétendue renonciation tacite du bailleur à se voir payer le loyer au terme convenu.

Il y a lieu de rappeler 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 en cause, que le bailleur ait manifesté sans équivoque sa volonté de renoncer au paiement des loyers aux échéances.

Il s'ensuit que le moyen laisse d'être fondé.

A l'instar du juge de première instance, il y a lieu de retenir que ni la situation matérielle difficile du défendeur, ni ses problèmes de santé ne sont de nature à l'exonérer de son obligation de payer ponctuellement le loyer.

En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer.

Dans ces circonstances, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que la méconnaissance par le locataire de ses obligations est d'une gravité justifiant la résiliation du contrat de bail et la condamnation du locataire au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la signification du présent jugement.

Alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de **B.)** l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer afin de faire valoir ses droits, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de déclarer sa demande en paiement d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 400.- euros.

Pour le même motif, il y a lieu de déclarer sa demande en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée pour le montant de 500.- euros.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de rejeter comme n'étant pas fondée la demande de l'appelant en obtention d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

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 principal et l'appel incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé, sauf à accorder à **A.)** un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la signification du présent jugement,

dit l'appel incident fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris du 13 janvier 2015,

condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 400.- euros pour la première instance,
confirme pour le surplus,

condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel,

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