

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 252/2015

Audience publique du vendredi, six novembre deux mille quinze

Numéro du rôle : 169.055

Composition :

Nathalie HAGER, juge-président,
Laura FAVAS, juge-déléguée,
Patricia FONSECA DA COSTA, juge-déléguée,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES de Luxembourg du 9 mars 2015,

comparant par Maître Jean-Philippe HALLEZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) B.), et son époux,

2) C.), demeurant ensemble à L-(...),

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

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 169055 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 avril 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 29 septembre 2015, puis au 27 octobre 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Evariste OHNICHE, avocat, en remplacement de Maître Jean-Philippe HALLEZ, 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 Adeline MOTA, avocat, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, 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 vendredi, 6 novembre 2015 le

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

Par requête déposée le 24 octobre 2014 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, **C.)** et **B.)** (ci-après « les époux **C.)-B.)** ») ont fait convoquer **A.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg pour le voir condamner à leur payer le montant de 5.100.- euros au titre d'arriérés de loyer pour les mois de mai, juin et juillet 2011, mai, juin, juillet et novembre 2012, avril et décembre 2013, février, avril, mai, août et septembre 2014, avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. Les époux **C.)-B.)** ont encore demandé à voir résilier le contrat de bail existant entre parties et à voir condamner **A.)** à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans les quinze jours à partir de la notification du jugement, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, ils ont demandé à les voir autoriser à le faire expulser conformément aux dispositions légales en vigueur. Ils ont encore demandé à voir condamner **A.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 800.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et au paiement des frais et dépens de l'instance. Les époux **C.)-B.)** ont finalement demandé l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries du 5 janvier 2015, les époux **C.)-B.)** ont augmenté leur demande en paiement au montant total de 5.500.- euros.

Par jugement contradictoire du 22 janvier 2015, le juge de première instance, après avoir reçu la demande en la forme, a donné acte aux époux **C.)-B.)** de l'augmentation de leur demande, a dit fondée la demande en paiement du chef d'arriérés des loyers et il a condamné **A.)** au paiement du montant de 5.500.- euros à ce titre. Le juge de

première instance a dit résolu le contrat de bail pour motif grave consistant dans le non-paiement des loyers et avances sur charges aux échéances contractuelles et il a condamné **A.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement. Il a ordonné l'exécution provisoire du jugement entrepris et a condamné **A.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 150.- euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 9 mars 2015, **A.)** a relevé appel contre ce jugement lui notifié en date du 28 janvier 2015.

La partie appelante demande à voir dire l'appel recevable et fondé, par réformation du jugement entrepris, à voir dire qu'elle n'est pas redevable de la somme de 5.500.- euros au titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges. La partie appelante conteste ensuite l'indemnité de procédure du 150.- euros et sollicite la condamnation des époux **C.)-B.)** au paiement du montant de 750.- euros sur cette même base.

Les époux **C.)-B.)** soulèvent l'irrecevabilité de l'appel, au motif qu'en première instance, ils n'auraient jamais réclamé le paiement du loyer pour le mois de septembre 2014.

Ils concluent pour le surplus à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné **A.)** au paiement du montant de 5.500.- euros, tout en précisant cependant que ledit montant serait imputable à d'autres mois que ceux retenus par le juge de paix.

Les époux **C.)-B.)** demandent à voir fixer une indemnité d'occupation de 400.- euros par mois pour les mois allant de février 2015 à octobre 2015, alors que le bail serait résilié depuis le 22 janvier 2015.

Ils augmentent leur demande en paiement comme suit :

- 400.- euros au titre de loyer impayé pour le mois de décembre 2011, montant non réclamé en première instance
- 1.200.- euros au titre d'indemnité d'occupation pour les mois de février 2015, mai 2015 et octobre 2015

Ils s'opposent à un délai de déguerpissement de trois mois, au motif que depuis janvier 2015 **A.)** aurait eu le temps pour trouver un nouveau logement et qu'il ne prouverait pas avoir effectué la moindre recherche en ce sens. Ils demandent à voir limiter le délai de déguerpissement au plus tard à 15 jours à partir de la signification du jugement.

Les époux **C.)-B.)** sollicitent ensuite une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries du 27 octobre 2015, **A.)** fait l'aveu de ne pas avoir payé les loyers suivants : mai 2012, novembre 2012, décembre 2013, février 2014, avril

2014, mai 2014 et août 2014. Pour les autres mois de loyers en souffrance, il affirme qu'ils auraient été réglés au moment des plaidoiries de première instance.

Il conclut à l'irrecevabilité de la demande des époux **C.)-B.)** pour être une demande nouvelle, alors que ces derniers basent leur demande sur des mois différents de ceux invoqués en première instance. Il conclut au rejet de la demande des époux **C.)-B.)** concernant le loyer du mois de décembre 2011, au motif que ce serait une demande nouvelle.

A.) sollicite un délai de déguerpissement de trois mois, alors qu'il aurait des difficultés à trouver un nouveau logement.

Il s'oppose à l'indemnité de procédure demandée par les époux **C.)-B.)**.

- Faits et rétroactes :

Par contrat de bail du 1^{er} janvier 2003, les époux **C.)-B.)** ont donné en location à **A.)** un appartement, sis à L-(...). Le loyer s'est élevé à 300.- euros par mois, charges comprises.

Ce loyer a été réadapté en 2009 et s'est, depuis lors, élevé à 400.- euros par mois, charges comprises. Ce fait n'est pas contesté par le locataire, **A.)**.

- Motifs de la décision :

- Quant à la recevabilité de l'appel :

Les époux **C.)-B.)** concluent à l'irrecevabilité de l'appel de **A.)** concernant le loyer du mois de septembre 2014, alors que le paiement de ce mois n'aurait jamais été demandé en première instance.

Le tribunal relève que, devant le juge de paix, les époux **C.)-B.)** ont renoncé à leur demande en paiement du chef du loyer impayé pour le mois de septembre 2014, le loyer aurait effectivement été payé au jour des plaidoiries du 5 janvier 2015.

Il y a partant lieu de déclarer l'appel de **A.)** irrecevable en ce qu'il tend à l'entendre décharger du paiement du loyer pour le mois de septembre 2014, ce dernier ne fait en effet pas partie de la condamnation prononcée dans le jugement entrepris.

L'appel est partant à déclarer partiellement recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

- Quant à la demande en paiement des loyers en souffrance :

A.) affirme ne redevoir que le loyer pour les mois de mai 2012, novembre 2012, décembre 2013, février 2014, avril 2014, mai 2014 et août 2014, sans pour autant

verser une preuve pouvant attester de la réalité du paiement des autres loyers demandés.

Il échet de rappeler que, dans la requête formulée devant le juge de paix et lors des plaidoiries, les époux **C.)-B.)** ont sollicité la condamnation de **A.)** au paiement des arriérés de loyers pour le montant de 5.500.- euros correspondant aux 14 mois suivants :

- mai 2011,
- juin 2011,
- juillet 2011,
- mai 2012,
- juin 2012,
- novembre 2012,
- avril 2013,
- décembre 2013,
- février 2014,
- avril 2014,
- mai 2014,
- août 2014,
- décembre 2014
- janvier 2015.

Devant le tribunal de céans, les époux **C.)-B.)** concluent à la confirmation du jugement entrepris pour ce qui est du montant de la condamnation pécuniaire, mais, ils entendent l'imputer actuellement sur les 14 mois suivants :

- février 2011 (uniquement 300.- euros),
- septembre 2011,
- octobre 2011,
- novembre 2011,
- mai 2012,
- novembre 2012,
- avril 2013,
- décembre 2013,
- février 2014,
- avril 2014,
- mai 2014,
- août 2014,
- décembre 2014,
- janvier 2015.

Il y a lieu de relever que les époux **C.)-B.)** réclament tant dans leur demande formulée devant le juge de paix qu'aux termes de leurs plaidoiries devant le tribunal de céans, le même montant au titre de loyers impayés, mais pour des mois différents pour l'année

2011. Il est cependant admis que la demande formulée par les époux C.)-B.) est contenue dans celle formulée devant le juge de paix.

Il y a partant lieu de retenir que 14 mois de loyers restent dus pour le montant de : $300 + (400 * 13) = 5.500.-$ euros. Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné A.) au paiement du montant de 5.500.- euros.

- Quant à la résiliation du bail :

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Le Nouvelles, Droit civil, t VI, éd 2000, no 388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Nouvelles no 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit que « *Le loyer mensuel est fixé à 300 euros frais compris payable d'avance chaque premier du mois sur le compte...* ». Il ressort du dossier et des pièces versées en cause, que le locataire paie systématiquement les loyers en retard et qu'il reste toujours en défaut de payer divers loyers. S'y ajoute que le locataire n'a ni prévenu son bailleur, ni lui a fourni une quelconque explication, de sorte que les rentrées financières du bailleur sont restées tributaires de la volonté unilatérale du locataire.

Le défaut de paiement et les retards répétés de paiements des loyers justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Il y a partant lieu de confirmer le juge de première instance ce qu'il a dit résilié le contrat de bail entre parties.

- Quant à l'indemnité d'occupation sans droit ni titre :

Le contrat de bail a été résilié judiciairement par le jugement entrepris du 22 janvier 2015. A compter de cette date, aucun contrat de bail ne lie plus les parties.

A.) est donc à considérer comme un occupant sans droit ni titre.

Pour le mois de février 2015, mai 2015 et octobre 2015, les époux **C.)-B.)** demandent la fixation d'une indemnité d'occupation à la hauteur du loyer de 400.- euros et augmentent leur demande en paiement de ce chef de 1.200.- euros.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

Il n'est pas contesté en cause que **A.)** se trouve toujours dans les lieux loués.

Il y a partant lieu de condamner **A.)** à payer aux époux **C.)-B.)** une indemnité d'occupation pour les mois de février 2015, mai 2015 et octobre 2015.

Les époux **C.)-B.)** réclame le paiement d'une indemnité d'occupation de 400.- par mois par analogie au loyer stipulé au bail du 1^{er} janvier 2003, revu à la hausse par les parties.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants).

Il résulte du bail 1^{er} janvier 2003 que l'immeuble litigieux est partiellement meublé et se compose d'une cuisine avec douche, deux chambres et WC séparé.

Il est constant en cause que le locataire s'est maintenu dans les lieux loués, il a également procédé au paiement des « loyers » pour les mois de mars, avril, juin, juillet, août et septembre 2015, alors même que le contrat de bail se trouvait déjà résilié à cette époque.

Il y a également lieu de relever que **A.)** ne s'oppose pas à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 400.- euros.

Partant, il y a lieu de faire droit à la demande des époux **C.)-B.)** et de condamner **A.)**, au titre d'indemnité d'occupation, au paiement de la somme de 1.200.- euros pour les mois de février 2015, mai 2015 et octobre 2015.

- Quant à la demande en condamnation de A.) au paiement du loyer pour le mois de décembre 2011 :

Finally, the spouses C.)-B.) still request the condemnation of A.) to the payment of the rent for the month of December 2011. They explain that they omitted to request the condemnation of A.) to the payment of this amount before the judge of peace.

Such as raised to just title by A.), this request is to be analyzed as being a new request and must therefore be rejected. In effect, the month of December 2011 was already due during the pleadings before the judge of peace. It would have belonged to the spouses C.)-B.) to formulate this request at this moment and not for the first time on appeal.

There is therefore no room for saying that the head of the request of the spouses C.)-B.) is inadmissible.

- Quant au délai de déguerpissement :

A.) requests a period of three months for vacating, on the grounds that he would have difficulties in finding a dwelling at a reasonable price.

The court notes that it does not emerge from any piece filed in the case by the appellant that she has made efforts to find a new dwelling. Since January 22, 2015, date of termination of the lease, until today, more than 9 months have passed, without that A.) has carried out the slightest step in order to move.

In view of the elements of the case, there is no room for rejecting the request of A.) and for fixing the period of vacating at thirty (30) days, starting from the day of the notification of the present judgment.

- Quant à l'indemnité de procédure :

A.) complains to the judge of first instance that he has been condemned to the payment of the amount of 150.- euros under the title of procedural indemnity for the benefit of the spouses C.)-B.). He still complains to the judge of peace that he has not been granted a procedural indemnity of 500.- euros for the first instance.

He then requests for the instance of appeal, the condemnation of the spouses C.)-B.) to the payment of the amount of 750.- euros on the basis of article 240 of the new code of civil procedure.

In view of the issue of the dispute at first instance and in view of the fate reserved for the appeal, there is no room for confirming the judge of peace on this point.

There is also no room, in view of the issue of the present dispute, for rejecting the request of A.) for the allocation of a procedural indemnity of 750.- euros for the instance of appeal.

Les époux **C.)-B.)** sollicitent la condamnation de **A.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Alors qu'il serait par inéquitable de laisser à charge des époux **C.)-B.)** tous les frais irrépétibles exposés pour assurer leur défense, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée à hauteur 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,

dit l'appel irrecevable quant à la contestation formulée à l'encontre du loyer du mois de septembre 2011,

le déclare recevable pour le surplus,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris du 22 janvier 2015, sauf à dire que le délai de déguerpissement de trente (30) jours commence à courir à partir du jour de la signification du présent jugement,

dit recevable et fondée l'augmentation de la demande de **C.)** et d'**B.)** en paiement pour le montant de 1.200.- euros,

partant, condamne **A.)** au paiement du montant de 1.200.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 27 octobre 2015, jusqu'à solde,

dit irrecevable la demande de **C.)** et d'**B.)** tenant au paiement du loyer pour le mois de décembre 2011,

dit recevable et fondée la demande de **C.)** et d'**B.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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

dit recevable, mais non fondée la demande de A.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

partant en déboute,

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