

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 6/2016

Audience publique du vendredi, huit janvier deux mille seize

Numéro du rôle : 171.886

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Séverine LETTNER, juge,
Patricia FONSECA DA COSTA, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 17 août 2015,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Pierre-Marc KNAFF, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

1) B.), épouse C.), demeurant à L-(...),

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

comparant par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) D.), placée sous sauvegarde de justice par ordonnance du juge des tutelles du 14 janvier 2015, demeurant à L-4581 Differdange, 35, rue de l'Hôpital,

3) Réjane JOLIVALT-DA CUNHA, demeurant professionnellement à L-1611 Luxembourg, 1, avenue de la Gare, prise en sa qualité de mandataire spécial de D.),
intimées aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER,

appelantes par appel incident,

comparant par Maître Réjane JOLIVALT-DA CUNHA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 171.886 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 22 septembre 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 8 décembre 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Pierre-Marc KNAFF, avocat à la Cour, comparant pour **A.**), donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, comparant pour **B.**), épouse **C.**), répliqua.

Maître Réjane JOLIVALT-DA CUNHA, avocat à la Cour, comparant pour **D.**), fut entendue en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 8 janvier 2016, le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 21 avril 2015 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **B.**) a donné convocation à **A.**) et à **D.**) à comparaître devant le juge de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer pour les voir condamner solidairement à lui payer le montant de 2.400.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances mensuelles sur charges impayées, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde et pour les voir condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce au plus tard le 40^e jour de la notification du jugement à intervenir.

B.) a encore demandé la condamnation solidaire de **A.**) et de **D.**) à lui payer une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Cette affaire a été inscrite sous le rôle numéro E-Bail-220/2015.

Par requête déposée le 8 juin 2015 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **B.**) a mis en intervention Maître Réjane JOLIVALT-DA CUNHA, en sa qualité de mandataire spécial de **D.**), placée sous sauvegarde de justice par ordonnance du juge des tutelles du 14 janvier 2015.

Cette affaire a été inscrite sous le rôle numéro E-Bail-314/2015.

A l'audience des plaidoiries du 2 juillet 2015, **B.**) a augmenté sa demande en paiement au montant total de 6.000.- euros.

Par jugement contradictoire du 16 juillet 2015, le juge de première instance, après avoir reçu en la forme les demandes principale et de mise en intervention, a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros du rôle E-Bail-314/15 et E-Bail-220/15. Il a donné acte à **B.)** de l'augmentation de sa demande en paiement et il l'a dit fondée à concurrence du montant de 5.500.- euros. Il a partant condamné solidairement **A.)** et **D.)** à payer à **B.)** le montant de 5.500.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 avril 2015, jusqu'à solde. Le juge de première instance a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de **A.)** et de **D.)** et il les a condamnés à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard quarante jours après la notification du jugement. Au besoin, il a autorisé **B.)** 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. Il a encore dit fondée la demande de **B.)** en obtention d'une indemnité de procédure et il a condamné **A.)** et **D.)** solidairement à payer à **B.)** le montant de 350.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Il a finalement condamné in solidum **A.)** et **D.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 17 août 2015, **A.)** a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire qu'il n'y a lieu ni à « résolution » du contrat de bail ni à déguerpissement. Il demande à se voir accorder la possibilité de s'acquitter de sa dette par des paiements échelonnés.

B.) conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Maître Réjane JOLIVALT forme appel incident en ce qu'elle demande, par réformation du jugement entrepris, à tenir **D.)** quitte et indemne de toute condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre.

Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de son appel, **A.)** soutient que le montant des loyers restant en souffrance ne serait pas suffisamment flagrant pour justifier « la résolution » du contrat de bail. Il fait plaider que le retard dans le paiement des loyers serait dû à une situation difficile suite à un recalcul de la part de l'Administration des contributions directes et à la maladie de son épouse **D.)**.

Il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement plus important, alors qu'un délai de 40 jours serait insuffisant pour pouvoir se reloger convenablement.

A.) demande finalement à pouvoir s'acquitter de sa dette par des paiements échelonnés.

B.) conteste les demandes de **A.)** et fait plaider que la résiliation de contrat de bail et le déguerpissement subséquent seraient justifiés eu égard au fait que, mis à part d'un paiement isolé de 500.- euros en date du 29 juin 2015, l'appelant n'a pas fait d'effort pour diminuer sa dette.

Elle déclare augmenter sa demande au montant total de 11.500.- euros du chef des loyers et charges impayés pour la période allant du 15 février 2015 au 15 décembre 2015.

B.) s'oppose à voir accorder des délais de paiement à **A.)**, alors qu'il resterait en défaut de démontrer des modalités effectives de paiement.

Maître Réjane JOLIVALT demande à voir tenir **D.)** quitte et indemne **D.)** au motif qu'elle réside depuis septembre 2013 dans la maison de soins **X.)** et que **A.)** dilapiderait l'argent de la communauté au lieu de payer les dettes du ménage.

Motifs de la décision :

Il est constant que suivant contrat de bail du 19 juillet 2010 et ayant pris effet le 15 août 2010, **B.)** a donné en location à **A.)** et à **D.)** un appartement sis à L-(...) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050.- euros et de 150.- euros d'avances sur charges mensuelles, payable d'avance et pour la première fois le 15 août 2010.

Pour ce qui est de la demande de Maître Réjane JOLIVALT tendant à voir condamner **A.)** à tenir **D.)** quitte et indemne, le tribunal rappelle à l'instar du juge de première instance que lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc 240, n° 5).

Le tribunal rappelle également que **A.)** et **D.)** ont signé le contrat de bail et qu'en application de l'article 3 de ce contrat de bail, ils se sont engagés solidairement pour le paiement des loyers et le dédommagement des dégâts éventuels.

S'y ajoute que, conformément aux dispositions de l'article 220 du code civil, applicable au régime primaire entre époux, ceux-ci sont tenus solidairement de toute dette relative au domicile conjugal.

La solidarité dure tant que dure le mariage, ce qui justifie que tout évènement antérieur au divorce ne soit pas libératoire (Jurisclasseur, bail à loyer, fasc. 220, nos 34 à 41).

Il est constant en cause que **A.)** et **D.)** ne sont pas divorcés, de sorte que les obligations découlant du bail relatif à leur domicile conjugal les lient solidairement, indépendamment de toute séparation.

Il s'ensuit qu'ils continuent à être solidairement tenus des arriérés de loyer pour les lieux pris en location.

La demande de Maître Réjane JOLIVALT tendant à voir tenir **D.)** quitte et indemne est à rejeter et l'appel incident n'est partant pas fondé.

A l'audience des plaidoiries du 8 décembre 2015, **B.)** déclare augmenter sa demande au montant total de 11.500.- euros, y incluant les loyers et les avances sur charges impayés pour la période allant du 15 février 2015 au 15 décembre 2015.

Il échet de rappeler que par jugement du 16 juillet 2015, **A.)** et **D.)** ont été solidairement condamnés au paiement du montant de 5.500.- euros. Le tribunal tient partant pour établi que l'augmentation de la demande de **B.)** porte sur le montant de 6.000.- euros (= 11.500 - 5.500), équivalent au montant du loyer mensuel de 1.050.- euros et des avances sur charges locatives de 150.- euros pour les mois d'août, septembre, octobre, novembre et décembre 2015.

En absence de contestation, il y lieu de dire recevable et fondée l'augmentation de la demande de **B.)** pour le montant de 6.000.- euros et de condamner solidairement **A.)** et **D.)** à lui payer le montant de 6.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 décembre 2015, date de la demande en justice. Il y a encore lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il les a condamnés solidairement à payer à **B.)** le montant de 5.500.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 avril 2015, jusqu'à solde.

Quant à la sanction en cas de non-paiement du loyer, 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.

En l'occurrence, le tribunal retient que **A.)** conteste la résiliation prononcée par le juge de première instance et non pas la « résolution », tel que formulé dans son acte d'appel.

Dans la mesure où, mis à part un paiement unique de 500.- euros, aucun paiement n'est intervenu à titre d'arriérés de loyer depuis le 15 février 2015, le juge de première instance est à confirmer en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail.

Le tribunal constate que **A.)**, plaidant pour l'obtention d'un délai de déguerpissement plus important, demande contestée par **B.)**, reste néanmoins en défaut de rapporter la preuve que d'éventuelles recherches entamées pour pouvoir se reloger auraient été infructueuses. Il y a partant lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il lui a accordé un délai de déguerpissement de 40 jours, sauf à dire que ce délai court à partir de la signification du présent jugement.

B.) s'oppose finalement aux délais de paiement demandés par **A.)**.

Le tribunal rappelle que l'article 1244 du code civil se lit comme suit: « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état* ».

Il se dégage de la lecture de cette disposition que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité (cf. TAL 13.02.2004 n° 11/2004 III).

Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce, **A.)** faisant seulement plaider être actuellement dans une situation financière précaire, sans donner de précision quant à l'évolution future de cette situation, de sorte que sa demande en obtention d'un délai de paiement est à rejeter.

L'appel principal n'est partant pas fondé.

B.) 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 la charge de **B.)** l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle 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 pour l'instance d'appel fondée pour le montant de 400.- 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 les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant, confirme le jugement entrepris du 16 juillet 2015, sauf à reporter le délai de déguerpissement à quarante jours à compter de la signification du jugement,

dit recevable et fondée l'augmentation de la demande en paiement de **B.)** pour le montant de 6.000.- euros,

partant, condamne solidairement **A.)** et **D.)** à payer à **B.)** le montant de 6.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 décembre 2015, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de **A.)** en obtention d'un délai de paiement,

partant, en déboute,

dit fondée la demande de **B.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour le montant de 400.- euros,

partant, condamne **A.)** et **D.)** solidairement à payer à **B.)** de ce chef le montant de 400.- euros,

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