

Assistance judiciaire pour la partie A.)

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre) No 62/2016**

Audience publique du mardi, premier mars deux mille seize

Numéro du rôle : 168.951

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,  
Nathalie HAGER, juge,  
Séverine LETTNER, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**E N T R E :**

A.), demeurant à **ADR1.**),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ d'Eschsur-Alzette du 9 avril 2015, **intimée** sur appel incident, comparant par Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

**B.**), demeurant à L-(...), **intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant

Michèle WANTZ, **appelant** par appel incident,

comparant par Maître Claude Wassenich, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro 168951 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 avril 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 22 septembre 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Marc PUNDEL, avocat, en remplacement de Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Lise REIBEL, avocat, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

En date du 13 octobre 2015 le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du mardi 5 janvier 2016. L'affaire fut ensuite refixée au 2 février 2016 date à laquelle l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marc PUNDEL, avocat, en remplacement de Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, développa les moyens de sa partie.

Maître Lise REIBEL, avocat, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, 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, 1<sup>er</sup> mars 2016 le

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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 14 octobre 2014, **B.)** a fait convoquer **A.)** à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 2.400.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de juillet, août, septembre et octobre 2014, ainsi que pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et la condamnation au déguerpissement de **A.)**, ainsi que pour la voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros, pour voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la majoration du taux de l'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir

et la condamnation de la locataire aux frais et dépens de l'instance. **B.)** s'est encore réservé le droit de demander une indemnité de relocation et des dommages et intérêts.

A l'audience des plaidoiries du 23 février 2015, le mandataire judiciaire de **B.)** a maintenu sa demande en résiliation du contrat de bail, bien que les arriérés de loyer aient entretemps été apurés.

Par jugement du 13 mars 2015, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à **B.)** que l'intégralité des arriérés de loyer et avances sur charges ont été réglés, a résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de **A.)** pour motif grave consistant dans le non-paiement des loyers aux échéances contractuelles, partant, 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, au besoin a autorisé **B.)** à la faire expulser dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés, a dit non fondée la demande de **B.)** en obtention d'une indemnité de procédure et en a débouté, a condamné **A.)** aux frais de l'instance et a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire.

De ce jugement, **A.)** a régulièrement interjeté appel suivant exploit d'huissier de justice du 9 avril 2015.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement des lieux du chef du non-paiement des loyers aux échéances contractuelles.

Elle demande, en revanche, la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non fondée la demande adverse en paiement d'une indemnité de procédure et sollicite à son tour le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

- Moyens et prétentions des parties :

L'appelante fait plus particulièrement grief au juge de première instance d'avoir prononcé la résiliation du contrat de bail et son déguerpissement, alors que depuis le début du bail en 2008, elle se serait pourtant régulièrement acquittée des loyers et que le retard de paiement invoqué en l'espèce par le bailleur trouverait son origine dans des circonstances particulières qui ne lui seraient pas imputables, celle-ci ayant dû se rendre au Cameroun aux obsèques de sa mère, tout en continuant à s'acquitter des loyers des mois de mai et juin 2014, mais s'étant par la suite fait dérober lors de ce séjour son sac contenant le numéro de compte en banque du bailleur et ayant ainsi envoyé deux « sms » à la fille du bailleur, en charge de la gestion de l'appartement loué, aux

fins de se voir communiquer le numéro de compte de son père. Comme cette dernière n'en aurait pas réservé de suite, elle aurait dû attendre son retour pour régulariser la situation.

A son retour, l'appelante aurait convenu avec la fille du bailleur que la régularisation du paiement des loyers devait se faire au plus tard avant la fin de l'année 2014, délai ayant en l'espèce été respecté, alors qu'aucun impayé ne subsisterait à l'heure actuelle.

Le paiement irrégulier des loyers de juillet à novembre 2014 ayant dès lors été la conséquence directe d'un cas de force majeure, le tribunal ne saurait partant l'ériger en une violation des obligations contractuelles justifiant la résiliation du bail.

S'y ajouterait que le bailleur n'aurait déposé sa requête relative au non-paiement des loyers et charges des mois de juillet à octobre 2014 qu'en date du 14 octobre 2014, de sorte qu'il y aurait lieu d'en conclure à une acceptation tacite du bailleur en vue de reporter les échéances.

L'appelante donne à considérer, en marge des plaidoiries, que l'origine du présent litige trouverait sa source dans les revendications de sa part en diminution du loyer, justifiée par des troubles de la jouissance liés à la présence d'importantes moisissures.

**B.)** conclut à la confirmation du jugement entrepris, mais interjette néanmoins appel incident quant à sa demande en paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance et réclame un montant de 1.000.- euros de ce chef.

Il demande, de même, le paiement d'une indemnité de procédure de 1.200.- euros pour l'instance d'appel.

- Motifs de la décision :

Par contrat de bail avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2008, **A.)** a pris en location un appartement meublé sis à **ADR1.)** contre paiement d'un loyer mensuel de 520.- euros et des avances sur charges locatives de 80.- euros par mois.

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).

En l'occurrence, le loyer de juillet 2014 n'a été réglé que le 8 octobre 2014, les loyers d'août et septembre 2014 que le 4 novembre 2014 et le loyer d'octobre 2014 que le 4 décembre 2014. Le loyer de novembre 2014 lui aussi n'a été réglé que le 4 décembre 2014 et ceci malgré le fait que **A.)** était à nouveau de retour au pays.

Des retards constamment répétés dans le paiement constituent une faute grave qui peut justifier la résiliation immédiate (*idem*).

Quant au moyen avancé par l'appelante 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.

Or, force est de constater que si l'envoi des « sms » à la fille du bailleur n'est pas contesté en cause, il n'en demeure pas moins que l'appelante reste en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque accord entre parties quant au paiement des arriérés de loyer avant la fin de l'année 2014 seulement.

Le tribunal retient qu'il ne résulte dès lors, 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 convenues.

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

A l'audience des plaidoiries du 2 février 2016, **B.)** a demandé la condamnation de **A.)** au paiement du montant 550.- euros au titre d'arriérés de loyer pour le mois de janvier 2016. Faute de contestation de **A.)**, il y a lieu de dire fondée la demande en paiement de **B.)** et de condamner **A.)** à lui payer le montant de 550.- euros à titre d'arriérés de loyer pour le mois de janvier 2016, avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2016 date de la demande en justice.

Compte tenu des retards de paiement intervenus, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la signification du présent jugement.

En l'absence de preuve de l'iniquité requise, le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a déclaré non fondée la demande du bailleur en paiement d'une indemnité de procédure.

Pour le même motif, **B.)** est à débouter de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, **A.)** est également à débouter de sa demande en paiement 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 de quarante jours à partir de la signification du présent jugement, dit l'appel incident non fondé, partant, confirme le jugement entrepris du 13 mars 2015, dit recevable et fondée la demande en paiement de **B.)** pour le montant de 550.- euros à titre d'arriérés de loyer pour le mois de janvier 2016,

partant condamné **A.)** à payer à **B.)** le montant de 550.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2016, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes respectives de **A.)** et de **B.)** en paiement d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute, condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.