

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 128/2016

Audience publique du vendredi, vingt-sept mai deux mille seize

Numéro du rôle : 176.671

Composition :

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

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 1^{er} avril 2016,

comparant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN,

ne comparant pas.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 176671 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 avril 2016 pour plaidoiries.

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

Maître Fabienne GARY, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

B.) ne comparant ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 27 mai 2016 le

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

Par requête déposée le 22 octobre 2015, **A.)** a fait convoquer **B.)** à comparaître devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette aux fins de l'entendre condamner à lui payer du chef du solde des charges locatives le montant de 10.194,54 euros pour la période de décembre 2013 à février 2015, avec les intérêts à partir des échéances respectives, sinon, à partir de la demande jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après constatation de la résiliation de plein droit sinon après résiliation du bail et ce endéans les 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

A.) a, en outre, demandé des dommages-intérêts à hauteur de 6.600.- euros, une indemnité de relocation de 3.300.- euros, ainsi qu'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 12 février 2016, **A.)** a déclaré vouloir augmenter sa demande selon décompte actualisé, au montant de 10.840,41 euros.

Par jugement du 25 février 2016, le juge de première instance a reçu en la forme la demande et l'a dit fondée pour la somme de 3.613,47 euros, a dit non fondée la demande de **A.)** en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de **B.)**, a dit non fondée la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité de relocation et en obtention de dommages-intérêts, a dit qu'il n'a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné **B.)** à payer à **A.)** le montant de 400.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

De ce jugement lui notifié le 3 mars 2016, **A.)** a régulièrement relevé appel limité par exploit d'huissier de justice du 1er avril 2016.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir faire droit à sa demande en résiliation du contrat de bail avec obligation pour **B.)** de déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef, et ce dans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement à intervenir, faute de ce faire, elle demande à être autorisée à le faire déguerpir, le cas échéant avec l'aide de la force publique et à ses frais. Elle demande à voir accueillir sa demande en paiement de dommages et intérêts à hauteur de 6.600.- euros sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec les intérêts légaux à partir du 22 octobre 2015, date de l'acte introductif d'instance. Elle sollicite enfin une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour le montant de 1.500.- euros.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 1er octobre 2011, **A.)** a loué à **B.)**, **C.)** et **D.)** un appartement sis à **ADR1.)** pour un loyer mensuel de 1.100.- euros et des avances mensuelles sur charges locatives de 100.- euros, le tout payable le 1er de chaque mois.

A.) reproche au juge de première instance de ne pas avoir prononcé la résiliation du contrat de bail en retenant être non suffisamment grave et fautif le fait de ne pas avoir réglé l'intégralité des montants rédus au titre de charges, pour la seule raison que **B.)** a payé tous les loyers, malgré le fait que les autres locataires auraient entretemps quitté les lieux.

Elle reproche à cette motivation d'être erronée, alors que les loyers n'auraient pas toujours été payés.

Elle reproche encore au premier juge de ne pas avoir accueilli la demande en paiement de dommages et intérêts et évalue son préjudice subi à six mois de loyers, soit au montant de 6.600.- euros.

Il échet de rappeler que la résiliation du contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave d'une obligation contractuelle. Un manquement peut être considéré comme grave par le seul fait qu'il affecte une obligation essentielle, quelle que soit l'ampleur de l'inexécution. En cas de manquement à leurs obligations par le bailleur ou le preneur, la résolution du bail peut être prononcée par le juge : celle-ci n'est pas automatique et est fonction de la gravité des manquements ainsi que du dommage qui en résulte pour la partie préjudiciée (cf. *ibidem*, no 388).

Il appartient dès lors au tribunal d'apprécier si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Il échet de rappeler que suivant l'article 1728 du code civil, le locataire doit payer au bailleur non seulement « *le loyer* » mais « *le prix du bail* » qui lui impose, « *même à défaut d'accord exprès, mais pour autant qu'il n'y ait usage contraire, les frais accessoires, complets et normaux du bail* » (Les Nouvelles, Le Louage des Choses, Le bail en général, v° Charges, n°1178, p. 714).

Il s'ensuit que le non-paiement des charges, entendues comme comprises dans le prix du bail, constitue nécessairement un motif grave, justifiant pour le bailleur la demande en résiliation aux torts du preneur.

En l'espèce, force est de constater qu'il résulte des pièces versées que les trois locataires étaient en défaut de s'acquitter de manière continue tant de l'intégralité du loyer, même si à l'heure actuelle cette dette a été acquittée par **B.)** seul, que du solde des charges locatives.

Le non-paiement constant du solde des charges locatives comme le défaut répété du paiement intégral rapporté du loyer constituent des motifs suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail conclu entre parties.

Par réformation du jugement entrepris, il y a, partant, lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties en date du 1er octobre 2011. Eu égard aux éléments de la cause, il y a lieu d'accorder à **B.)** un délai de déguerpissement de quinze jours et il y a, partant, lieu de le condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quinze jours au plus tard de la signification du présent jugement, sinon et faute par lui de ce faire, et pour autant que de besoin, autoriser **A.)** à le faire expulser dans la forme légale et à ses frais.

L'appel est dès lors à déclarer fondé sur ce point.

A.) réclame finalement la somme de 6.600.- euros au titre de dommages-intérêts sur base de l'article 1184 du code civil.

L'article 1184 du code civil dispose que lorsqu'une partie ne satisfait pas à son engagement l'autre partie a le choix de la forcer à l'exécution de la convention ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. Ce texte accorde à la partie victime de l'inexécution du contrat par l'autre partie une option, à savoir, demander l'exécution forcée des obligations nées du contrat ou la résolution de celui-ci avec des dommages et intérêts (Cour d'appel, 1er mars 2000, n° rôle 22518).

Par conséquent, lorsque la résolution ne suffit pas à désintéresser intégralement le créancier, celui-ci peut obtenir en plus des dommages et intérêts. Ainsi, le créancier a le choix entre, d'une part, la résolution du contrat avec, le cas échéant des dommages et intérêts, et, d'autre part, l'exécution forcée de l'obligation contractuelle litigieuse, ceci moyennant exécution forcée en nature ou par équivalent (Jurisclasseur civil, article 1184, fasc 10, n° 733).

Ainsi lorsque le créancier se décide pour la résolution du contrat, il ne peut obtenir des dommages et intérêts que s'il établit l'existence d'un préjudice lui accru nonobstant la résolution du contrat.

Lorsque le demandeur ne prouve pas qu'il a subi un préjudice subsistant malgré la résolution, le tribunal ne prononce pas de dommages et intérêts (Cass. com., 6 déc. 2005, S. c/ S., n° 02-12.202, inédit. – Cass. com., 19 janv. 1965 : Bull. civ. 1965, III, n° 56).

En l'espèce **A.)** n'établit pas la réalité de son préjudice, de sorte qu'il y a lieu de confirmer, certes pour d'autres motifs, le jugement entrepris, en ce qu'il a déclaré la demande de **A.)** en allocation de dommages et intérêts non fondée.

Pour l'instance d'appel, **A.)** demande une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Alors qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, la demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 400.- euros.

B.) ne s'est pas présenté à l'audience du 26 avril 2016 et il résulte du certificat de remise d'acte, que l'acte d'appel lui a été signifié à domicile. Il y a, dès lors, lieu de statuer par défaut à son égard, ceci en application de l'article 79 alinéa 1 du nouveau code de procédure civile.

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 par défaut à l'égard de **B.)**,

dit l'appel recevable en la forme,

le dit partiellement fondé,

par réformation partielle du jugement du 25 février 2016,

dit fondée la demande de **A.)** en résiliation du contrat de bail du 1^{er} octobre 2011,

partant, résilie le contrat de bail du 1^{er} octobre 2015 aux torts de **B.)**,

dit fondée la demande de **A.)** en déguerpissement,

partant, condamne **B.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les quinze jours au plus tard de la signification du présent jugement, sinon et faute par lui de ce faire, et pour autant que de besoin, autorise **A.)** à le faire expulser dans la forme légale et aux frais de **B.)**,

dit non fondée la demande de **A.)** en allocation de dommages et intérêts,

partant en déboute,

confirme pour le surplus,

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 l'instance d'appel,

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

condamne **B.)** aux frais et dépens de l'instance.