

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2019TALCH03/00011

Audience publique du mardi, quinze janvier deux mille dix-neuf

Numéro du rôle : TAL-2018-03509

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER de Luxembourg du 2 mai 2018,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Sébastien LANOUE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme **SOC.1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2018-03509 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 juin 2018, lors de laquelle elle fut fixée au 11 décembre 2018 pour plaidoiries.

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

Maître Sébastien LANOUE, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Luc JEITZ, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 15 janvier 2019 le

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

Par requête déposée le 7 juillet 2017 au greffe de tribunal de paix de Luxembourg, la société anonyme **SOC.1.) SA** a régulièrement fait convoquer **A.)** devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer la somme de 11.600.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de juin et juillet 2017 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La société anonyme **SOC.1.) SA** conclut également à la résiliation du contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de **A.)** ainsi qu'à son déguerpissement dans un délai de 8 jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

La partie demanderesse réclame en outre la somme de 17.400.- euros à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du Code civil, une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 2.000.- euros ainsi que la condamnation de **A.)** aux frais et dépens de l'instance.

Lors des plaidoiries de l'affaire, la société anonyme **SOC.1.) SA** informe le tribunal que les arriérés de loyer des mois de juin et juillet 2017 ont été payés les 10 et 14 juillet 2017 et elle augmente sa demande du montant de 17.400.- euros du chef d'arriérés de loyer pour les mois de janvier, février et mars 2018 échus après le dépôt de la requête.

Par jugement contradictoire du 19 mars 2018, 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 déclaré la demande en paiement d'une indemnité de relocation recevable mais non fondée.

Il a dit recevable et fondée la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers à hauteur du montant de 17.400.- euros et a condamné **A.)** à payer à la société anonyme **SOC.1.) SA** la somme de 17.400.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice sur le montant de 11.600.- euros et à partir du 12 mars 2018 sur le montant de 5.800.- euros, le tout jusqu'à solde.

Il a déclaré résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le non-paiement des loyers aux échéances contractuelles, 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 présent jugement et a, au besoin, autorisé la société anonyme **SOC.1.) SA** à faire expulser **A.)** dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné **A.)** à payer à la société anonyme **SOC.1.) SA** une indemnité de procédure de 200.- euros ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Il a finalement dit qu'il y a lieu à exécution provisoire uniquement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Par exploit d'huissier de justice du 2 mai 2018, **A.)** a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande à voir rejeter la demande de la société anonyme **SOC.1.) SA** en résiliation du contrat de bail et sollicite à se voir décharger de toute condamnation intervenue à son encontre en première instance.

Il ne conteste pas être redevable des arriérés de loyers réclamés par la société anonyme **SOC.1.) SA** mais invoque qu'il serait en mesure de régler non seulement l'intégralité des montants redus à titre d'arriérés, outre les termes courants, mais offre encore de régler au propriétaire deux mois de loyers payés d'avance. Dans ces conditions, la carence du preneur dans le paiement des loyers ne devrait pas s'analyser comme une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail mais comme une difficulté temporaire dont le preneur a su réparer les conséquences.

En date du 14 novembre 2018, un paiement de 17.600.- euros serait encore intervenue.

A.) fait valoir que les parties auraient trouvé, il y a deux ans, un accord de principe sur une vente de l'immeuble en cause mais que **A.)** se serait retrouvé face à des problèmes financiers par après, de sorte que la vente n'aurait pas encore pu avoir lieu. Cependant **A.)** serait actuellement au point de résoudre ses problèmes financiers et compterait toujours acheter la maison.

Les arriérés de loyers seraient simplement la conséquence d'un manque de revenus mais ne constitueraient pas de mauvaise foi dans son chef.

La société anonyme **SOC.1.) SA** demande la confirmation du jugement entrepris quant à la résiliation judiciaire du contrat de bail et quant au déguerpissement.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers pour les mois d'avril 2018 à décembre 2018 inclus et la porte au montant total de 34.600.- euros.

Elle conteste qu'une offre de paiement de la part de **A.)** lui serait parvenue en ce qui concerne les arriérés de loyers, sauf le paiement du montant de 17.600.- euros et ce uniquement pour éviter l'exécution d'une saisie-gagerie à son égard. De même, elle conteste tout projet de vente de l'immeuble.

La société anonyme **SOC.1.) SA** demande à voir condamner **A.)** à lui payer le montant de 17.400.- euros à titre de reconstitution de la garantie locative tirée en date du 7 mai 2018.

A.) se rapporte à prudence de justice quant à la demande en reconstitution de la garantie locative.

La société anonyme **SOC.1.) SA** soulève encore appel incident en ce que le premier juge a dit non fondée sa demande en indemnité de relocation et sollicite une indemnité de 17.400.- euros correspondant à trois mois de loyers.

La société anonyme **SOC.1.) SA** sollicite finalement une indemnité de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire en appel sur base de l'article 6-1 du code civil alors que l'appel du 2 mai 2018 aurait manifestement été dilatoire ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.580.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A.) s'y oppose et invoque sa volonté de faire valoir ses droits et de régler les montants encore rédus.

Motifs de la décision

Par contrat de bail du 20 juin 2015, la société anonyme **SOC.1.) SA** a donné en location à **A.)** une maison sise à L-(...) pour un loyer mensuel de 5.800.- euros.

Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

A.) ne conteste pas être actuellement redevable à la société anonyme **SOC.1.) SA** de la somme de 34.600.- euros du chef d'arriérés de loyers mais invoque qu'il serait en mesure de régler l'intégralité des arriérés dès que ses problèmes financiers seraient résolus et qu'un projet de vente de l'immeuble serait toujours en cours de finalisation.

La société anonyme **SOC.1.) SA** fait valoir qu'elle n'a jamais reçu d'offre de paiement de la part de **A.)** pour le solde restant dû de 34.600.- euros et qu'elle n'envisage pas non plus de vendre l'immeuble en cause.

Force est de constater que **A.)** reste en défaut de verser la moindre preuve quant à un paiement voire une offre de paiement des arriérés de loyer restant actuellement dus. Il en va de même quant à un projet de vente la maison louée. Il y a partant lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société anonyme **SOC.1.) SA** pour un montant de 34.600.- euros. Ce montant est à majorer des intérêts au taux légal à partir du 11 décembre 2018, date de la demande en justice, le tout jusqu'à solde.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du 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 aux échéances convenues.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail.

Au vu de ce qui précède, et tel qu'il ressort du décompte versé par la société anonyme **SOC.1.) SA**, **A.)** reste actuellement redevable de la somme de 34.600.- euros correspondant à environ 6 mois de loyers. Le tribunal retient par conséquent que l'inexécution de l'obligation de payer les loyers aux échéances convenues est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail entre parties et le jugement entrepris est à confirmer sur ce point sauf à dire que le délai de déguerpissement de 40 jours court à partir de la signification du présent jugement.

Quant à la garantie locative

La société anonyme **SOC.1.) SA** demande à voir condamner **A.)** à lui payer le montant de 17.400.- euros à titre de reconstitution de la garantie locative, expliquant qu'elle avait fait appel à ladite garantie en date du 7 mai 2018 et imputé le montant afférent sur les arriérés de loyers.

Le tribunal relève d'emblée que la demande en reconstitution de la garantie locative de la société **SOC.1.) SA** n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant, il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où **A.)** n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Au vu des pièces versées au dossier et des explications fournies à l'audience, la bailleuse a d'ores et déjà fait appel à cette garantie et elle a porté le montant de cette garantie en déduction de la créance à titre d'arriérés de loyers tout en réclamant actuellement la reconstitution de la garantie pour le montant prévu au contrat.

Si la société anonyme **SOC.1.)** SA a ainsi épuisé cette garantie, elle n'a plus de moyen juridique de forcer **A.)** à reconstituer cette garantie et ainsi fournir une deuxième garantie, le contrat de bail imposant au locataire de fournir une seule garantie à concurrence de 17.400.- euros ce que **A.)** a fait. Dès lors, et alors même que **A.)** occupe toujours les lieux loués, la demande tendant à la condamnation de la **A.)** au paiement d'une garantie est à déclarer non fondée (voir en ce sens TAL 14^{ième}, 10 décembre 2013, rôle n° 153801).

Quant à l'indemnité de relocation

La société anonyme **SOC.1.)** SA sollicite une indemnité de relocation de trois mois équivalant à 17.400.- euros.

En cas de résolution du contrat de bail par la faute du locataire, celui-ci est tenu, par application de l'article 1760 du Code civil, de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation. L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le normal requis pour trouver un autre preneur. L'indemnité est refusée si le bailleur reloue l'immeuble immédiatement après le départ du locataire ou dans un temps voisin. Le « temps nécessaire à la relocation » a été défini comme correspondant au délai prévu pour donner congé. (Marianne HARLES, Le Bail à loyer, Pas. 31, p. 378).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Nouvelles, tome IV, no 408).

En l'espèce, comme le locataire occupe toujours le bien donné en bail, il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de dire non fondée la demande en obtention d'une indemnité de relocation alors qu'elle est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur et incertain.

Quant à l'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

La société anonyme **SOC.1.) SA** sollicite finalement une indemnité de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire en appel sur base de l'article 6-1 du code civil au motif que l'appel interjeté par **A.)** aurait été purement dilatoire.

L'exercice d'une voie de recours étant un droit, l'échec de l'appelant n'est pas suffisant pour établir un usage fautif de l'appel. Admettre le contraire reviendrait à rayer le principe du double degré de juridiction (Jurisclasseur, Responsabilité civile, articles 1382 à 1386, fascicule 131-3 n° 28).

La responsabilité des plaideurs peut être engagée en cas de faute commise dans l'exercice des voies de droit.

Il est de principe que les voies de recours sont ouvertes aux justiciables pour leur donner une garantie contre les risques d'erreur ou d'injustice pouvant entacher une décision judiciaire. Elles ont cependant pour conséquence d'allonger les procès et peuvent donner lieu à des abus lorsqu'elles ne sont utilisées qu'à des fins purement dilatoires (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° Abus de droit, numéros 113 et suivants).

Commet un abus de droit l'occupant sans droit ni titre, condamné à déguerpir, qui se borne en appel à demander une prorogation du délai de déguerpissement (Luxembourg, 18 décembre 1986, no 129/86).

S'agissant d'une faute constitutive d'un abus de droit commise par l'appelant, on relève deux sortes de comportement condamnable, à savoir, d'une part, l'utilisation de l'effet suspensif de l'appel à des fins purement dilatoires et, d'autre part, l'acharnement judiciaire (Jurisclasseur précité n° 32).

Suivant son acte d'appel, **A.)** ne formule pas la moindre critique à l'égard de la motivation du premier jugement, mais il se contente d'indiquer qu'il serait en mesure de régler non seulement l'intégralité des montants redus à titre d'arriérés, outre les termes courants, mais qu'il offrirait également au bailleur de régler deux mois de loyer à l'avance.

Or, le tribunal constate qu'au jours de plaidoiries en instance d'appel le montant des arriérés de loyer a encore significativement augmenté depuis le jugement entrepris et aucun paiement volontaire n'est intervenu, si ce n'est que pour éviter une saisie-gagerie.

Il y a également lieu de relever que, tel qu'établi ci-dessus, les arguments développés par **A.)** sont restés à l'état de pures allégations et ce faute d'avoir versé la moindre pièce susceptible de soutenir ses propos.

La voie de l'appel ayant été utilisée dans un but purement dilatoire, le tribunal retient que la demande de A.) sur base de l'article 6-1 du code civil est fondée pour le montant de 3.000.- euros.

Quant à l'indemnité de procédure et frais

La société anonyme **SOC.1.) SA** demande une indemnité de procédure de 5.580.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Eu égard à l'issue et la nature du litige, le tribunal retient que la demande de la société anonyme **SOC.1.) SA** en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée pour le montant de 2.000.- euros.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de Procédure Civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il y a partant lieu de condamner A.) aux frais et dépens de 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 les appels principal et incident en la forme,

les déclare recevables,

les dits non fondés,

confirme le jugement entrepris,

dit que le délai de déguerpissement de 40 jours court à partir de la signification du présent jugement,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme **SOC.1.) SA** en paiement du chef d'arriérés de loyer à hauteur du montant de 34.600.- euros,

condamne A.) à payer à la société anonyme **SOC.1.) SA** la somme de 34.600.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 11 décembre 2018, le tout jusqu'à solde,

dit la demande de la société anonyme **SOC.1.) SA** en reconstitution de la garantie locative non fondée,

partant en déboute,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme **SOC.1.) SA** en indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 3.000.- euros,

partant condamne **A.)** à payer à la société anonyme **SOC.1.) SA** la somme de 3.000.- euros à titre de procédure abusive et vexatoire,

dit recevable et fondée à hauteur de 2.000.- euros la demande de la société anonyme **SOC.1.) SA** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant condamne **A.)** à payer à la société anonyme **SOC.1.) SA** le montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure,

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