

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 251/2015

Audience publique du vendredi, trente octobre deux mille quinze

Numéro du rôle : 169.164

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Patricia FONSECA DA COSTA, juge-déléguée,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

1) **A.**), demeurant à L-(...), (...),

2) **B.**), demeurant à L-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER de Luxembourg du 23 avril 2015,

comparant par Maître Lionel SPET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

C.), demeurant à L-(...), (...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER,

comparant par Maître Clément MARTINEZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 169164 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 mai 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 20 octobre 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Lionel SPET, 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 Clément MARTINEZ, 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, 30 octobre 2015 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 16 décembre 2014, **A.)** et **B.)** ont demandé la convocation de **C.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg pour l'entendre condamner au déguerpissement des lieux loués.

Ils ont encore demandé une indemnité de procédure de 1.500.- euros, ainsi que la condamnation du locataire à tous les frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 26 mars 2015, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la requête recevable, a dit non fondée la demande de **A.)** et **B.)** en condamnation au déguerpissement et en a débouté, a dit non fondée la demande de **A.)** et **B.)** en obtention d'une indemnité de procédure et en a débouté, a dit fondée la demande de **C.)** en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 500.- euros, partant, a condamné **A.)** et **B.)** à payer à **C.)** à titre d'indemnité de procédure la somme de 500.- euros et a condamné **A.)** et **B.)** à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 23 avril 2015, **A.)** et **B.)** ont régulièrement relevé appel à l'encontre de ce jugement.

Ils demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que les dispositions de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne s'appliquent pas au logement occupé par l'intimé, partant, à voir constater qu'il n'y a pas eu prorogation du contrat de bail, à voir constater que l'intimé est dès lors occupant sans droit ni titre et à voir ordonner son déguerpissement dans le délai de huitaine à partir de la « notification » du jugement à intervenir, à voir décharger les

appelants de toutes condamnations prononcées en première instance et plus particulièrement de l'indemnité de procédure, à voir condamner l'intimé, par réformation du jugement entrepris, au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et à le voir condamner à une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

A.) et **B.)** font valoir, à l'appui de leur appel, que ce serait à tort que le juge de première instance a rejeté leur demande en déguerpissement en considérant les parties liées par un contrat de bail qui se serait prorogé par l'effet de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

Ils estiment plus particulièrement que le juge de première instance a méconnu la qualité du bien donné en location et les exceptions prévues par la loi précitée.

Ainsi, l'article 6 de la loi précitée exclurait du principe de prorogation automatique du bail les logements dits de luxe, en l'espèce les logements avec confort moderne et non-standard.

D'après les appelants, la maison d'habitation donnée en location serait neuve et qualifiable de logement de luxe au regard des équipements proposés et de la qualité des matériaux installés.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé entre parties en date du 26 juin 2012, **A.)** et **B.)** ont donné en location à **C.)** une maison partiellement meublée sise à L-(...), (...), pour un loyer mensuel de 2.800.- euros. Il est stipulé que le bail prend fin le 30 juin 2014.

Suivant compromis de vente daté du 30 avril 2014, les bailleurs ont vendu au locataire la maison, objet du bail, sous la clause suspensive de l'obtention par **C.)** d'un prêt endéans les 7 mois. Il y est encore stipulé que **C.)** s'engage à payer aux appelants une indemnité d'occupation de 2.800.- euros entre le 1^{er} mai 2014 et le jour de la signature de l'acte notarié. Il y est également expressément prévu que la vente est réputée n'avoir jamais existée dans l'hypothèse où l'acheteur n'obtiendrait pas de prêt dans le délai fixé.

Il est constant en cause que la condition suspensive ne s'est pas réalisée. Il y a lieu de relever qu'en instance d'appel, la caducité du compromis de vente, telle que retenue par le juge de première instance, n'est pas remise en cause.

Les parties sont actuellement en désaccord sur la question de savoir si **C.)** peut ou non, suite à la caducité du compromis de vente, bénéficier de la prorogation légale du bail, telle que prévue par l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

Il y a lieu, tout d'abord, de rejeter le moyen d'irrecevabilité de l'appel tiré par l'intimé d'une demande nouvelle formée en instance d'appel, au sens d'une cause nouvelle gisant à la base de la demande en déguerpissement formulée par les appelants.

Force est de constater, en effet, que si en première instance, les bailleurs ont demandé le déguerpissement du locataire sur base de la caducité du compromis de vente conclu entre parties, ils ne font, en instance d'appel, que développer davantage cet argumentaire en y rajoutant simplement un moyen nouveau, toujours recevable en appel, en l'espèce l'exception de l'article 6 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Quant au fond, C.) conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu la prorogation légale du bail dans son chef.

Il conteste à cet égard, d'une part, la qualification de logement de luxe donnée par les appelants au bien loué, ainsi que, d'autre part, l'interprétation donnée par ces derniers au texte de loi précité, estimant que le contrat de bail doit, en tout état de cause, prévoir expressément qu'il s'agit d'un logement de luxe.

D'après lui, les appelants resteraient en défaut de prouver, en l'espèce, qu'il s'agit d'un logement de luxe, la seule référence au prix élevé du logement n'étant pas suffisante à cet égard. De même, le contrat de bail conclu entre parties ne ferait pas mention du caractère luxueux de l'objet donné en location.

Il demande finalement à titre reconventionnel le paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Les appelants résistent à l'argumentaire de C.) en faisant valoir que la loi du 21 septembre 2006 prévoirait certes l'obligation de mentionner la qualification de logement de luxe dans le contrat de bail, mais ceci uniquement pour la fixation du loyer et non pas pour la prorogation du bail.

A titre subsidiaire, ils demandent à voir ordonner une visite des lieux aux fins de vérifier la qualification à donner au logement en question.

L'intimé conclut au rejet de la demande subsidiaire en invoquant l'article 351 du nouveau code de procédure civile qui prévoit qu'une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver.

A l'instar de l'ancienne loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer, la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2006, prévoit en son article 6, l'exclusion des logements de qualité supérieure des dispositions protectrices relatives à la fixation du loyer et des charges.

L'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 exclut désormais également les locataires de logements de luxe de la protection de prorogation légale du bail.

La loi précitée du 21 septembre 2006 a, en outre, redéfini en son article 6 la notion de logement de luxe.

Si l'ancienne loi du 14 février 1955 posait comme critère de définition du niveau de qualité du bien loué le nombre de pièces à occuper, la nouvelle loi, mettant davantage l'accent sur l'équipement des logements (« confort moderne, non-standard »), retient désormais deux variantes du critère coût pour définir les logements de luxe, et notamment par référence à deux seuils de détermination, dont l'un relatif au prix du loyer mensuel, et l'autre relatif au capital investi par m².

Il suffit que l'un des deux seuils soit dépassé pour qu'un logement puisse être considéré comme logement de luxe. La charge de la preuve du dépassement d'un des seuils fixés par la loi incombe au bailleur (Bail à loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, 2006, Ministère du Logement, page 38).

En l'espèce, en faisant application du premier critère prévu par l'article 6 de la loi du 21 septembre 2006, relatif à un loyer mensuel supérieur à 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948, en tenant compte de la date de conclusion du bail, en l'espèce le mois de juin 2012 (indice 737,83), le seuil de classification se situe à 1.984,76 euros. En 2015 (indice 775,17), ce seuil se situe à 2.085,20 euros.

Le loyer prévu au contrat de bail en cause s'élève à 2.800.- euros par mois.

Dès lors, tant en 2012 qu'en 2015, le loyer stipulé en cause dépasse le seuil fixé par la loi.

Toutefois, pour que le logement donné en location puisse tomber sous le champ d'application des dispositions relatives aux logements de luxe, il y a lieu de se référer au prescrit de la loi.

En l'occurrence, la loi du 21 septembre 2006 prévoit que le contrat de bail doit contenir une qualification expresse de l'immeuble loué comme logement de luxe, ainsi qu'une référence expresse au défaut d'application des articles 3 à 5, conditions non prévues sous l'empire de l'ancienne loi (Bail à loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, 2006, Ministère du Logement, page 40 et Lux. 30 septembre 2008, n° 115509 du rôle).

Il y a, dès lors, lieu de procéder à une lecture séparée des stipulations de l'article 6 de la loi précitée. En effet, non seulement il prévoit la non-applicabilité des articles 3 à 5 relatives à la fixation des loyers aux logements de luxe, mais il prévoit, en sus, les critères de détermination de ces logements et l'obligation de faire mention de la qualification de logement de luxe dans le contrat de bail.

La circonstance que l'article 12 de la loi précitée, qui exclut désormais les locataires de logements de luxe de la protection de prorogation légale du bail, ne réitère pas

expressément cette obligation de mention de la qualification de logement de luxe, est par conséquent sans incidence à cet égard.

Il suit de ces développements que le logement donné en location entre parties ne tombe pas sous le champ d'application des dispositions relatives aux logements de luxe, faute de mention expresse en ce sens dans le contrat de bail.

La prorogation légale de l'article 12 de la loi précitée a partant vocation à s'appliquer au contrat de bail en cause, de sorte que C.) n'est pas à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Le jugement entrepris est partant, quoique pour d'autres motifs, à confirmer en ce qu'il a déclaré non fondée la demande en déguerpissement de A.) et B.).

Au vu de l'issue du litige, le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné A.) et B.) au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Eu égard au sort de l'appel, les appelants sont à débouter de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Alors qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de C.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'il 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 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,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris du 26 mars 2015,

dit non fondée la demande de A.) et B.) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

partant, en déboute,

dit fondée la demande de C.) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

partant, condamne A.) et B.) à payer à C.) le montant de 500.- euros de ce chef,

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