

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2021TALCH03/00021

Audience publique du mardi, neuf février deux mille vingt-et-un

Numéro du rôle : TAL-2020-09216

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Maria FARIA ALVES, premier juge,
Marc PUNDEL, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

A, demeurant à L-(...), (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Catherine NILLES de Luxembourg du 16 novembre 2020,

intimée sur appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée KOENER & MINES SARL, établie et ayant son siège social à L-4830 Rodange, 33, route de Longwy, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° 230454, représentée par son gérant unique Maître Robert MINES, avocat à la Cour, qui est constituée et occupera par la présente et ses suites,

E T :

1) B, et,

2) C, demeurant ensemble à L-(...), (...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Catherine NILLES,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2020-09216 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 1^{er} décembre 2020, lors de laquelle elle fut fixée au 12 janvier 2021 pour plaidoiries.

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

Maître Ibrahim Dit Yaya DEME, avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée KOENER & MINES SARL, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 9 février 2021 le

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

Par contrat de bail du 30 octobre 2017, avec effet au 1^{er} décembre 2017, A a donné en bail à B et C une maison sise à L-(...), (...), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.300.- euros.

Par requête déposée le 18 mai 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, A a fait convoquer B et C à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir dire que le contrat de bail du 30 octobre 2017 est résilié à leurs torts exclusifs, les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 6.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges impayées avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 1^{er} avril 2010, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts des parties défenderesses, et ce endéans les huit jours de la notification du jugement à intervenir.

A a également sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne les loyers et charges échus, la condamnation solidaire d'B et de C à lui payer une indemnité de relocation d'un montant de 3.900.- euros sur base de l'article 1760 du code civil et une indemnité d'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 1^{er} octobre 2020, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à A de la modification de sa demande pécuniaire a dit fondée la demande de A pour le montant réclamé de 6.500.- euros à titre d'arriérés

de loyers, a condamné B et C solidairement à payer à A la somme de 6.500.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 septembre 2020, jusqu'à solde, a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d'B et de C, a condamné B et C à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard deux mois après la notification du présent jugement, a, au besoin, autorisé la requérante à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés, a ordonné l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, a dit irrecevable la demande de A en paiement d'une indemnité de relocation, a dit fondée la demande de A en obtention d'une indemnité de procédure, a condamné B et C solidairement à payer à A le montant de 350.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné B et C solidairement aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, lui notifié le 5 octobre 2020, A a régulièrement relevé appel limité suivant exploit d'huissier de justice du 16 novembre 2020.

Prétentions et moyens des parties

Position de l'appelante

Par réformation du jugement entrepris, A demande à voir condamner d'B et de C à lui payer la somme de 3.900.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil et à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance.

Elle a initialement en outre demandé à voir dire qu'aucun paiement de loyer n'est intervenu entre la date d'introduction de la requête initiale et la date de l'audience, respectivement du jugement entrepris et à voir condamner d'B et de C à lui payer un montant de 15.600.- euros correspondant à 12 mois de loyer et à voir condamner les intimés à déguerpir des lieux loués dans un délai de 8 jours à compter de la notification de « l'arrêt » à intervenir.

Lors de l'audience de plaidoiries du 12 janvier 2021, A a augmenté la demande en condamnation au paiement des arriérés de loyers à 16.019.- euros, correspondant aux loyers dus pour la période du 1^{er} décembre 2019 au 10 décembre 2020 et, les lieux loués ayant été libérés en date du 10 décembre 2020, elle a renoncé à sa demande à voir condamner les intimés à déguerpir des lieux loués.

Pour le surplus, A conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Enfin, elle demande la condamnation des intimés à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation des intimés aux frais et dépens de l'instance d'appel.

A l'appui de son appel, A explique qu'elle a initialement demandé la condamnation d'B et de C à lui payer la somme de 6.500.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de décembre 2019 à avril 2020 et que, lors des plaidoiries en première instance, elle a augmenté sa demande d'un montant supplémentaire de 6.500.- euros, correspondant aux arriérés de loyers pour les mois de mai à septembre 2020, soit un total de 13.000.- euros. Elle précise que le non-paiement des loyers depuis décembre 2019 n'a pas été contesté par la partie adverse. Le premier juge aurait dès lors commis une erreur de compréhension en retenant que la somme de 6.500.- euros, correspondant aux loyers de décembre 2019 à avril 2020, aurait été payée.

Elle ajoute qu'entretemps des arriérés de loyers supplémentaires sont venus se rajouter, correspondant aux loyers d'octobre 2020 au 10 décembre 2020, date à laquelle les locataires auraient quitté les lieux, portant le montant dû à 16.019.- euros.

A fait encore grief au premier juge d'avoir dit irrecevable sa demande en obtention d'une indemnité de relocation.

Elle soutient que l'indemnité de relocation prévue à l'article 1760 du code civil est due à partir de la date de résiliation du bail dès que cette résiliation est à attribuer à la faute du locataire.

Elle explique que selon une jurisprudence constante le temps de relocation est de trois mois.

Elle conclut à voir dire sa demande recevable et fondée.

Position des intimés

B et C forment un appel incident et demandent, par réformation, à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 350.- euros à A pour la première instance.

Ils acquiescent à la demande en paiement de la somme de 16.019.- euros à titre d'arriérés de loyers. Ils expliquent ne pas avoir payé les loyers depuis le mois de décembre 2019 et confirment les développements adverses y relatifs.

Ils confirment avoir quitté les lieux le 10 octobre 2020.

Pour le surplus, ils contestent les demandes adverses et concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande de A en obtention d'une indemnité de relocation. Ils soutiennent que la recevabilité d'une telle demande s'apprécie au jour de la demande.

Motivation

A titre préliminaire, il y a lieu de donner acte à A de sa renonciation à sa demande tendant à voir condamner les intimés à déguerpir des lieux loués.

Quant aux arriérés de loyers

A demande, par réformation, la condamnation des intimés à lui payer des arriérés de loyers d'un montant de 16.019.- euros.

Le tribunal constate que, contrairement à la première instance, A ne sollicite pas à voir assortir cette condamnation d'intérêts de retard.

La résiliation du bail ayant été prononcée par le jugement du 1^{er} octobre 2020 et cette disposition du jugement n'ayant pas fait l'objet de l'appel, le bail est résolu avec effet à cette date.

A partir de cette date, les intimés sont devenus occupants sans droit ni titre jusqu'à leur départ des lieux le 10 décembre 2020.

Il y a partant lieu de requalifier la demande pour la période du 1^{er} octobre 2020 au 10 décembre 2020 en demande en obtention d'une indemnité d'occupation et de fixer le montant de cette indemnité à 1.300.- euros par mois.

Il est constant en cause qu'à partir de décembre 2019 les intimés n'ont plus payé de loyer, respectivement qu'à partir du 1^{er} octobre 2020, ils n'ont pas payé d'indemnité en contrepartie de leur occupation.

Par conséquent, le tribunal condamne, par réformation, B et C à payer solidairement à A le montant de 13.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et le montant de 3.019.- à titre d'indemnité d'occupation.

Quant à l'indemnité de relocation

A demande à voir condamner d'B et de C à lui payer la somme de 3.900.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil.

Destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur, l'indemnité de relocation est expressément prévue par l'article 1760 du code civil, en ces termes : « *en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus* ».

En l'absence de stipulation contractuelle, c'est au juge qu'il appartient cependant au juge d'estimer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation, visé par l'article 1760 du code civil. Le tribunal n'est tenu par aucune règle absolue. (cf. Les

Novelles, Louage des Choses, I, Les Baux en Général, La Haye & Vankerckhove, éditions Larcier n° 410)

Rien ne l'oblige à respecter, ni le délai de congé, ni la durée effective du chômage immobilier qui peut dépendre de facteurs divers et variables, ne pouvant tous être imputés au locataire sortant, compte tenu des intentions réelles du bailleur et de l'intensité de ses efforts. Le juge dispose à cet effet d'un pouvoir souverain d'appréciation à l'effet de déterminer le délai nécessaire pour relouer et ce selon la situation du marché locatif local. Le critère à retenir est dans l'appréciation concrète du temps nécessaire pour relouer le bien. Le juge doit se placer au moment où il statue, pour évaluer le dommage. (Ibidem)

Etant donné que A a demandé à voir résilier le contrat de bail aux torts des locataires, elle était en droit de demander une indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil.

Il est toutefois vrai qu'avant le départ des lieux par le locataire, le juge ne dispose pas de tous les éléments nécessaires pour évaluer le montant du dommage. Il ne saurait toutefois de ce fait rejeter la demande mais devra soit la réserver, soit statuer au vu des éléments dont il dispose.

C'est partant à tort que le premier juge a déclaré la demande irrecevable.

En ce qui concerne le bien-fondé de la demande, le tribunal constate que le bien a été libéré le 10 décembre 2020.

S'il ne découle d'aucun élément du dossier qu'il a entretemps été reloué, il ne découle pas non plus des éléments du dossier quels efforts ont été mis en place par le bailleur en vue d'une relocation. Il n'est en outre ni allégué ni établi que les locataires auraient créé des obstacles à une relocation rapide.

Au vu de la consistance du bien, qui sauf preuve contraire est présumé être en bon état de réparations locatives, et de l'état général du marché immobilier local qui est favorable aux locations, le tribunal fixe *ex aequo at bono* l'indemnité de relocation à un montant de 1.300.- euros.

Le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, que la demande de A est à déclarer recevable et fondée à concurrence du montant de 1.300.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 18 mai 2020, date de la demande en justice, jusqu'à solde et condamne B et C à payer solidairement à A ce montant.

L'appel principal est partant partiellement fondé sur ce point.

Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cassation fr., 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n°219, p.172, arrêt du 6 mars 2006. Bulletin 2003, II, n°54, p.47)

A ayant dû agir en justice pour faire valoir ses droits à l'égard d'B et de C, c'est à juste titre que le premier juge a condamné ces derniers à lui payer une indemnité de procédure.

L'appel incident n'est partant pas fondé.

En ce qui concerne le quantum de l'indemnité de procédure prononcée en première instance, A ne justifie pas en quoi celui-ci serait injustifié. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance n'est dès lors pas fondée.

L'appel principal n'est pas fondé sur ce point.

A ne justifie pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

Au vu des circonstances particulières de l'espèce qui ont conduit A à interjeter appel sur la condamnation aux arriérés de loyers, qui ne sont pas imputables aux intimés, et qu'elle n'a que partiellement obtenu gain de cause par rapport à ces autres prétentions, le tribunal condamne A à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel et B et C solidairement à l'autre moitié.

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,

donne acte à A de sa renonciation à sa demande tendant à voir condamner B et C à déguerpir des lieux loués,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé,

par réformation du jugement entrepris du 1^{er} octobre 2020,

condamne B et C à payer solidairement à A le montant de 13.000.- euros à titre d'arriérés de loyers ,

condamne B et C à payer solidairement à A le montant de 3.019.- à titre d'indemnité d'occupation,

dit recevable et partiellement fondée la demande de A en obtention d'une indemnité de relocation à concurrence du montant de 1.300.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 18 mai 2020, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

partant condamne B et C à payer solidairement à A le montant de 1.300.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 18 mai 2020, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit recevable mais non fondée la demande de A en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne A à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel et B et C solidairement à l'autre moitié des frais et dépens de l'instance d'appel.