

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 102/2007

Audience publique du vendredi, quinze juin deux mille sept

Numéro du rôle : 107387

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Yannick DIDLINGER, premier juge,
Gisèle HUBSCH, juge,
Joëlle GARNICH, greffier.

E N T R E :

1) **A.**), vice-président de banque, et son épouse,

2) **B.**), les deux demeurant à (...) à GB-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 2 mars 2007,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

C.), dentiste, demeurant à L- (...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 107387 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 27 mars 2007, lors de laquelle elle fut fixée au 24 avril 2007 et ensuite au 5 juin 2007 pour plaidoiries.

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

Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Aude SZTERNBERG, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre THIELEN, 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, 15 juin 2007 le

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

Par requête déposée le 14 février 2006, C.) fait convoquer A.) et B.) (ci-après : les époux A.)/B.)) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner au paiement de 26.772,48.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité et de relocation et de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

A l'audience des plaidoiries, C.) augmente sa demande à 11.155,20.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité et à 42.389,76.- euros à titre d'indemnité de relocation.

Les époux A.)/B.), de leur côté, concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement contradictoire du 5 février 2007, le juge de paix dit la demande en paiement d'une indemnité d'indisponibilité fondée pour le montant réclamé et celle en paiement d'une indemnité de relocation à concurrence d'un montant de 17.848,32.- euros.

Pour statuer ainsi, le premier juge retient qu'au vu de la remise des clefs en juillet 2005, de l'importance des dégâts et des factures y relatives, il y lieu d'allouer une indemnité d'indisponibilité correspondant à 2,5 mois de loyers.

Il retient encore qu'après la remise en état de l'immeuble, C.) n'a pas immédiatement offert son bien en location, mais a d'abord essayé de le vendre, de sorte qu'elle ne saurait réclamer une indemnité de relocation pour la période de septembre 2005 à

juillet 2006 pendant laquelle l'immeuble était inoccupé, mais seulement une indemnité correspondant au délai normal requis pour trouver un nouveau locataire, évalué en l'espèce à quatre mois.

Ce jugement est régulièrement entrepris par les époux A.)/B.) suivant acte d'appel du 2 mars 2007.

Les appelants concluent, par réformation, à entendre dire non fondées les demandes de C.), à être déchargés des condamnations intervenues de ce chef, sinon à les voir réduire à de plus justes proportions, et à voir dire fondée leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Ils demandent en outre une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

C.), de son côté, relève appel incident et réclame une indemnité de relocation correspondant à 9,5 mois de loyers, au motif que pendant toute cette période elle a tenté aussi bien de vendre que de louer l'immeuble litigieux.

Pour le surplus, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Par contrat de bail du 27 avril 2001, C.) a donné en location aux époux A.)/B.) une maison sise à (...), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 180.000.- francs, soit 4.462,08.- euros.

Suivant jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 14 juillet 2005, les époux A.)/B.) ont été condamnés à payer à C.) la somme de 29.890.- euros du chef de frais de remise en état et la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure. Ce même jugement a résilié le bail entre parties et condamné les locataires au déguerpissement. La demande en allocation d'une indemnité d'indisponibilité a été déclarée non fondée pour être prématurée.

Le litige actuel entre parties se rapporte au paiement d'une indemnité d'indisponibilité ainsi qu'au paiement d'une indemnité de relocation.

- L'indemnité d'indisponibilité :

C.) demande le montant de $(2,5 \times 4.462,08 =)$ 11.155,20.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité pendant deux mois et demi.

Elle verse trois factures établies les 25 et 26 septembre 2005 qui se rapportent à des travaux de peinture, de façade, de toiture, de fournitures de fenêtres et d'un réfrigérateur-congélateur.

Le délai de deux mois et demi serait justifié par l'ampleur des travaux à effectuer.

Les époux A.)/B.) s'opposent à cette demande, au motif qu'ils ont quitté les lieux en mai 2005 et avaient informé la bailleuse que la maison était libre à partir du 1^{er} juin 2005. A cette même date, les clefs auraient été remises à la bailleuse, de sorte que les travaux auraient pu commencer dès cette date. Par ailleurs, l'ampleur des travaux ne justifierait pas une indisponibilité des lieux pendant deux mois et demi.

A l'audience des plaidoiries, les époux A.)/B.) ne contestent plus que la remise des clefs a eu lieu le 25 juillet 2005.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations. (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, éd.2000, no 415).

Il ressort du rapport d'expertise judiciaire déposé le 30 mai 2005 par Daniel GODFROY que d'importantes dégradations dues à une absence totale d'entretien ont été constatées aussi bien à l'intérieur de l'immeuble qu'à l'extérieur, les espaces verts étant à reprendre en leur quasi-totalité.

Au vu de l'envergure des dégâts constatés par l'expert et au vu de l'ampleur des réparations préconisées, ayant nécessité l'intervention de différents corps de métier, c'est à bon droit que le juge de paix a évalué l'indisponibilité des lieux aux fins de réparation à deux mois et demi de loyers.

C'est dès lors à juste titre qu'il a dit ce chef de la demande fondé pour le montant réclamé de 11.155,20.- euros et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

- L'indemnité de relocation :

C.) demande encore le montant de $(9,5 \times 4.462,08 =)$ 42.389,76.- euros à titre d'indemnité de relocation pour neuf mois et demi.

Elle expose n'avoir reloué l'immeuble qu'à partir d'août 2006 et verse le nouveau contrat de bail conclu le 7 juillet 2006.

Les époux A.)/B.) s'y opposent, au motif que C.) n'a pas eu l'intention de relouer l'immeuble après sa remise en état. Elle aurait, au contraire, tenté de le vendre pendant plusieurs mois. Ce ne serait que faute d'avoir trouvé un acquéreur qu'elle l'aurait ensuite offert en location.

C.) ayant clairement manifesté son intention de vendre l'immeuble litigieux, elle serait déchue du droit de réclamer une indemnité de relocation. Par ailleurs, le temps

nécessaire à la relocation correspondrait à celui prévu pour donner congé, soit, en l'espèce, trois mois.

L'article 1760 du code civil prévoit en cas de résiliation du bail par la faute du locataire la condamnation de celui-ci au paiement du prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Aucune déchéance n'étant prévue par la loi, C.) est en droit de demander une indemnité de relocation.

En l'absence de stipulations contractuelles, il appartient au tribunal d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation, sans être obligé à respecter le délai de congé.

Il y a lieu de tenir compte de l'importance du bien et de sa situation, ainsi que de l'état du marché locatif.

Le locataire n'est par contre pas tenu de supporter les conséquences de difficultés résultant du fait du bailleur lui-même.

Il y a dès lors lieu d'examiner l'intention réelle du propriétaire et de tenir compte de l'intensité de ses efforts de relocation.

En l'espèce, il ressort des pièces que le 11 octobre 2005, C.) a donné mandat exclusif à l'agence SOC.1.) de vendre son immeuble, le mandat étant conclu pour une durée reconductible de quatre mois. Le 8 mars 2006, elle a donné mandat exclusif à l'agence SOC.2.) de vendre l'immeuble, ce mandat étant conclu pour une durée reconductible de trois mois. Aux mois de mars et de mai 2006, des annonces relatives à la vente et à la location de l'immeuble ont paru dans le magazine « JOURNAL.1.) ».

L'attestation testimoniale établie par D.) ne comportant pas toutes les mentions requises par l'article 402 du nouveau code de procédure civile, il n'y a pas lieu d'en tenir compte.

L'intention de relouer cette maison n'est dès lors établie dans le chef de C.) qu'à partir de mars 2006.

L'immeuble en cause est une maison spacieuse de 380 m², située à (...), sur un terrain de 35 ares, comprenant quatre chambres à coucher, trois salles de bains, une cuisine équipée, une salle à manger, un living, un feu ouvert, une piscine, une terrasse et un garage pour trois voitures.

Au vu de la surface et de l'aménagement du bien loué et des alentours, de sa situation et des efforts entrepris par C.), c'est à bon droit que le premier juge a évalué l'indemnité de relocation à quatre mois de loyers.

C'est dès lors à juste titre qu'il a dit ce chef de la demande fondé pour le montant de (4 x 4.462,08 =) 17.848,32.- euros et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

Les époux **A.)/B.)** n'ayant pas justifié l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile en première instance, c'est à bon droit que le juge de paix a dit non fondée leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour cette instance.

Les époux **A.)/B.)** ne justifiant pas davantage l'iniquité en instance d'appel, leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour cette instance n'est pas non plus fondée.

C.) ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel, sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour cette instance n'est pas fondée.

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,

les dit non fondés,

partant, confirme le jugement entrepris,

dit non fondées les demandes respectives sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

La lecture du présent jugement a été faite en la prédite audience publique par Madame le premier juge Yannick DIDLINGER, déléguée à ces fins, en présence du greffier Joëlle GARNICH.