

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2023TALCH03/00127

Audience publique du mardi, vingt-sept juin deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-02790

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge-délégué,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 7 mars 2023,

comparant par Maître Miloud AHMED-BOUDOUDA, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ,

comparant par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-02790 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 6 juin 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Miloud AHMED-BOUDOUDA, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Antoine STOLTZ, 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 mardi, 27 juin 2023 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 15 décembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié par ce dernier par lettre recommandée envoyée en date du 8 septembre 2022 et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans les 15 jours à partir de la notification du jugement.

Elle a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 26 janvier 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a constaté que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier recommandé du 8 septembre 2022 et a déclaré PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre du studio au 1^{er} étage de la Résidence ENSEIGNE1.) sise à L-ADRESSE1.).

Il a partant condamné PERSONNE1.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard un mois après la notification du jugement et a, au besoin autorisé, la requérante à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 450.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 7 mars 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le précité jugement, lui notifié en date du 31 janvier 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire la résiliation du contrat de bail du 8 septembre 2022 non valable et la demande en résiliation judiciaire non fondée.

Il demande à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois.

Il demande encore à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance.

Il réclame en outre une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance ainsi que de 500.- euros pour l'instance d'appel, chaque fois en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il demande finalement à voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Pour autant que de besoin, elle formule une offre de preuve par témoin.

Elle sollicite une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose qu'il est reproché au jugement entrepris d'avoir considéré comme valable la résiliation du bail opérée par PERSONNE1.) en date du 8 septembre 2022, malgré sa renonciation ultérieure.

La validité du congé donné par le preneur obéirait aux mêmes règles que la résiliation donnée par le bailleur, sauf au preneur à n'avoir aucune justification à donner.

En effet, le bail initial aurait pris effet en date du 1^{er} octobre 2013 avec reconduction tacite d'année en année et un préavis de résiliation convenu à une durée de 3 mois. Dès lors, la résiliation opérée le 8 septembre 2022 ne répondrait pas au préavis de 3 mois convenu entre parties et ne serait pas valable.

Le respect des stipulations contractuelles s'imposerait, un éventuel accord oral entre parties n'y changerait rien.

Partant, la résiliation du 8 septembre 2022 ne pourrait produire effet qu'en date du 1^{er} octobre 2023.

PERSONNE1.) donne encore à considérer qu'à l'heure actuelle il n'afficherait aucun arriéré de loyer, ni de charges.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) fait exposer qu'elle est propriétaire d'un studio au 1^{er} étage de la Résidence ENSEIGNE1.) sise à L-ADRESSE1.), qu'elle a donné en location à PERSONNE1.) à partir du 1^{er} octobre 2013, pour une durée d'un an avec tacite reconduction.

Au début du mois de septembre 2022, PERSONNE1.) l'aurait informé de son intention de résilier le bail et qu'il allait quitter les lieux pour la mi-septembre. Elle ne s'y serait pas opposée mais lui aurait précisé qu'il fallait résilier le contrat de bail par courrier recommandé conformément aux stipulations contractuelles. Sur ce, PERSONNE1.) lui aurait adressé un courrier de résiliation en date du 8 septembre 2022.

Suivant courrier du 15 septembre 2022, elle aurait accepté la résiliation tout en informant le locataire que « *le bail prendra fin le 30 septembre 2022* » et en l'invitant à prendre contact avec sa fille PERSONNE3.) « *pour la fixation d'un rendez-vous concernant la remise des clefs et l'état des lieux de sortie* ». La date de la remise des clefs et l'établissement de l'état des lieux de sortie aurait été fixée d'un commun accord au 27 septembre 2022.

En date du 26 septembre 2022, PERSONNE1.) aurait cependant annulé le rendez-vous convenu pour le lendemain au motif qu'il avait changé d'avis et qu'il entendait continuer le bail.

Par courrier recommandé du 28 septembre 2022, le mandataire de PERSONNE2.) aurait fait part à PERSONNE1.) qu'il ne pouvait revenir unilatéralement sur sa décision de résiliation du bail, tout en lui laissant un délai de trois mois à partir de la lettre de résiliation du 8 septembre 2022 pour quitter les lieux, soit jusqu'au 8 décembre 2022.

Le contrat de bail aurait pris fin d'un commun accord des parties au 30 septembre 2022, peu importe les stipulations contractuelles relatives au délai de préavis et PERSONNE1.) serait à considérer comme occupant sans droit nit tire à partir du 1^{er} octobre 2022.

En tout état de cause, PERSONNE1.) serait à qualifier d'occupant sans droit à compter du 9 décembre 2022.

PERSONNE1.) n'ayant toujours pas quitté les lieux pris en location, le jugement entrepris serait à confirmer purement et simplement ce qu'il a condamné celui-ci à déguerpir des lieux dans un délai d'un mois.

Motifs de la décision

1. Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé entre parties, PERSONNE2.) et feu son épouse PERSONNE4.) ont donné en location à PERSONNE1.) un studio au 1^{er} étage dans la résidence ENSEIGNE1.) sise à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 450.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 125.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1^{er} octobre 2013.

Les parties s'accordent encore sur le fait que par courrier recommandé avec accusé de réception du 8 septembre 2022, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail conclu entre parties et que suivant courrier du 15 septembre 2022 PERSONNE2.) a accepté cette résiliation avec information à PERSONNE1.) que le contrat de bail prendra fin le 30 septembre 2022.

La résiliation du bail est l'acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Si l'autre partie ne conteste pas la résiliation et quitte les lieux loués, le bail est terminé. Si un locataire a accepté la résiliation faite par le bailleur il n'est pas admis à contester par la suite cette résiliation ; après la cessation du contrat de bail l'ancien locataire sera à considérer comme occupant sans droit ni titre car les parties ne sont plus liées par des relations contractuelles (cf. Lex THIELEN : Le contrat de bail en droit luxembourgeois, édition 2020, n°216, 356 et 357).

La résiliation d'un contrat de bail d'un commun accord n'est en principe soumise à aucune forme. Elle peut être tacite et elle peut donc être déduite de faits reconnus.

La résiliation doit cependant être certaine. La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute.

La preuve de l'accord des parties peut être déduite du consentement tacite des parties, celui-ci peut être interféré des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, 2e éd. 2000, t. 1. n° 377).

En l'espèce, force est de constater, que ce n'est pas le locataire qui a accepté la résiliation faite par le bailleur mais bien la bailleuse qui a accepté la résiliation intervenue à la demande du locataire. Toujours est-il que cette constatation est sans aucune incidence alors que le congé est une manifestation unilatérale de volonté par laquelle une des

parties entend mettre fin au bail, il peut être donné, soit pour la date d'expiration du contrat, soit à un moment prévu. Le congé régulièrement signifié a pour effet de mettre un terme au bail et son auteur ne peut ni le faire revivre, ni porter atteinte à la situation juridique nouvelle dans laquelle les parties sont désormais placées. (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 311, 2ème édition, 2000, Larcier).

PERSONNE2.) ayant accepté le congé en date du 15 septembre 2022, lui régulièrement signifié par courrier recommandé du 8 septembre 2022, PERSONNE1.) ne saurait actuellement revenir sur sa décision de mettre fin au contrat de bail.

A cet égard, il importe peu que le délai de préavis contractuellement fixé à 3 mois n'a pas été respecté, les parties étant d'accord (non pas seulement de manière orale mais par courrier de résiliation du 8 septembre 2022, accepté par courrier du 15 septembre 2022) de mettre fin au contrat avec effet au 1^{er} octobre 2022 et leur volonté commune primant les stipulations contractuelles.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal décide donc que le contrat de bail a été valablement résilié par PERSONNE1.), de sorte que ce dernier est à considérer comme occupant sans droit ni titre du studio litigieux à partir du 1^{er} octobre 2022.

La demande de PERSONNE2.) tendant au déguerpissement de PERSONNE1.) est dès lors fondée en son principe.

Subsidiairement, PERSONNE1.) demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

Le tribunal rappelle que le contrat de bail a été résilié à la demande expresse de PERSONNE1.), demande acceptée par PERSONNE2.), sans que cette dernière n'y aurait été tenue à ce moment en vertu des stipulations contractuelles et que finalement PERSONNE1.) a voulu revenir sur sa décision malgré le fait qu'un rendez-vous pour l'état des lieux de sortie avait déjà été confirmé et qu'une agence immobilière avait reçu mandat pour la relocation du studio (tel qu'il ressort de l'attestation testimoniale dressée par la fille de PERSONNE2.)).

PERSONNE1.) n'a ensuite jamais fourni d'explication pourquoi il a finalement changé d'avis.

Même à suivre, pour le seul besoin de la cause, le raisonnement de PERSONNE1.) selon lequel le contrat de bail prendrait fin au 1^{er} octobre 2023, le tribunal se doit de constater qu'à l'heure actuelle, soit au mois de juin 2023, PERSONNE1.) ne verse pas la moindre pièce concernant la recherche d'un nouveau logement, ce d'autant plus au vu de la situation précaire sur le marché locatif luxembourgeois en ce moment.

Le paiement des loyers et charges aux échéances fixées constitue une des obligations principales du locataire en vertu de l'article 1728 du code civil et ne saurait justifier en elle seul le bénéfice d'un délai de déguerpissement étendu.

PERSONNE1.) ne fournit donc aucun élément au tribunal susceptible de lui accorder un délai de déguerpissement supérieur à celui fixé par le premier juge.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement.

2. Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) sollicite une indemnité de procédure sur base de l'article 240 à hauteur de 500.- euros pour la première instance ainsi que de 500.- euros pour l'instance d'appel.

La demande en indemnité de procédure pour la première instance, formulée pour la première fois en instance d'appel, constitue une demande nouvelle prohibée au sens de l'article 592 précité et ce indépendamment du fait que PERSONNE1.) n'a pas comparu en première instance. (Cour, 4^{ième}, 30 novembre 2021, n° CAL-2021-00123 du rôle)

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 PERSONNE2.) 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.

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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, tant en ce qui concerne la première instance que la présente instance d'appel.

PERSONNE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 550.- euros.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 450.- euros pour la première instance.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet donc de condamner PERSONNE1.) 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, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 26 janvier 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 1 (un) mois court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à concurrence de 550.- euros,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 550.- euros,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.