

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (III^e chambre)
2023TALCH03/00140

Audience publique du mardi, onze juillet deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-02652

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge-président,
Paula GAUB, juge-délégué,
Cynthia WOLTER, juge-délégué,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 10 mars 2023,

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

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

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-02652 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 27 juin 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Marie-Pierre BEZZINA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, 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, 11 juillet 2023 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 4 août 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 6.300.- euros (450 x 14) à titre d'arriérés de loyers et d'avances mensuelles sur charges impayées avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice.

SOCIETE1.) a encore sollicité l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^{ème} mois qui suit la notification du jugement, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle s'est réservée tous droits, dus, moyens et actions.

A l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE1.) a réduit sa demande pécuniaire au montant de 5.900.- euros (par déduction de la garantie locative).

PERSONNE1.) s'est opposé à la demande en paiement des loyers et avances sur charges au-delà du mois d'avril 2019.

Par jugement du 26 janvier 2023, 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 SOCIETE1.) de la réduction de sa demande pécuniaire, l'a dit fondée pour le montant réclamé de 5.900.- euros et a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 5.900.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 4 août 2022, jusqu'à solde.

Il a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 450.- euros 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 10 mars 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 31 janvier 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger des condamnations à payer à SOCIETE1.) le montant de 5.900.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges et le montant de 450.- euros du chef d'indemnité de procédure pour la première instance.

Il réclame en outre une indemnité de procédure à hauteur de 1.000.- euros pour la première instance et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

SOCIETE1.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose qu'en date du 20 septembre 2017, il aurait signé un contrat de bail avec SOCIETE1.) portant sur la location d'une chambre meublée moyennant un loyer mensuel de 400.- euros et une avance sur charges de 50.- euros par mois. Il donne à considérer que lors de l'occupation de la chambre, il aurait toujours régulièrement honoré ses loyers et avances sur charges.

Depuis au moins le 18 février 2019, et après avoir remis les clés à la bailleuse, il aurait quitté les lieux loués pour un autre logement, de sorte qu'il ne redevrait plus rien à SOCIETE1.).

SOCIETE1.) n'aurait d'ailleurs jamais demandé une remise des clés ni avant, ni dans sa requête introductive d'instance ce qui démontrerait qu'elle était déjà en possession des clés. Par conséquent, le contrat de bail aurait été valablement rompu dès la cessation de paiement des loyers et dès le moment de la remise des clés.

Le contrat de bail indiquerait que :

- *« En cas de non-paiement du loyer à la date prévue, le locataire s'engage à libérer la chambre endéans les 24 heures ».*
- *« Que Le non-respect des clauses de ce contrat ainsi que le non-respect des règles internes de l'établissement entraînera la résiliation immédiate du contrat de location »*

Il découlerait de ces clauses que les parties aurait voulu donner « *un caractère immédiat à la clause de résiliation de leur convention* ».

Avant tout autre progrès en cause, PERSONNE1.) demande, sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, à ce qu'il soit ordonné à SOCIETE1.) d'établir combien de personnes ont vécu dans l'immeuble, dont fait partie la chambre litigieuse, sur la période de mars 2019 à avril 2020.

Il demande encore à ce qu'il soit ordonné à SOCIETE1.) de verser les « *décomptes charges* ».

2. SOCIETE1.)

La partie intimée expose que PERSONNE1.) aurait quitté du jour au lendemain la chambre meublée louée suivant contrat de bail du 20 septembre 2017 sans jamais remettre les clés à la bailleuse.

Par conséquent, les loyers et avances sur charges auraient continué à courir pour la période de mars 2019 à avril 2020, soit le montant de 450 x 14 mois = 6.300.- euros, dont à déduire la garantie locative de 400.- euros. Dans ce contexte, il serait sans aucune incidence sur le sort du présent litige de savoir combien de personnes résident en fait dans l'immeuble en cause.

Les charges n'auraient pas fait l'objet des débats en première instance et toute demande y relative serait une demande nouvelle, irrecevable en instance d'appel.

Même à supposer que PERSONNE1.) était parti en février 2019 pour se loger ailleurs, il lui appartiendrait de rapporter la preuve qu'il était inscrit à une autre adresse, preuve qu'il ne fournirait pas.

Motifs de la décision

1. Quant aux loyers et avances sur charges

A l'instar du premier juge, le tribunal déduit des développements de PERSONNE1.) concernant le « *caractère immédiat à la clause de résiliation de leur convention* » (page 3 de l'acte d'appel) qu'il se base sur les dispositions de l'article 1184 du code civil pour voir dire qu'à partir du moment où il n'a plus réglé un seul loyer, le contrat fut résilié d'office, le libérant ainsi de son obligation de payer le loyer à l'avenir.

L'article 1184 du code civil dispose que « *La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé du défendeur un délai selon les circonstances.* »

Le prédit article disposant expressément que le contrat n'est pas résilié de plein droit en cas d'inexécution par une des parties au contrat d'un de ses obligations, soit en l'espèce le non-paiement du loyer par PERSONNE1.), le moyen tendant à voir dire que le contrat a automatiquement pris fin dans les 24 heures suivant le non-paiement du loyer est d'emblée à écarter.

Conformément aux articles 1730 à 1732 du code civil, le preneur doit restituer la chose en fin de bail. Cette obligation se dédouble en obligation de restituer tout court et en obligation de restituer en bon état.

Il découle de l'obligation de restituer que le preneur doit restituer les clés de l'objet loué.

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de la remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (cf. JurisClasseur, Bail à loyer, fasc. 292, n° 3 et jurisprudence y citée).

En l'espèce, il est reproché à PERSONNE1.) d'avoir quitté courant du mois de février 2019 du jour au lendemain la chambre louée sans avoir remis les clés à la bailleuse.

Or, le tribunal se doit de constater les incohérences suivantes :

- Il ne ressort ni de la requête introductive d'instance, ni de l'acte d'appel, ni des plaidoiries de première instance, ni des plaidoiries d'appel que SOCIETE1.) a jamais réclamé, sinon tenté de réclamer les clés à PERSONNE1.) alors que, selon elle, jusqu'à ce jour PERSONNE1.) ne les aurait toujours pas remises.
- Si PERSONNE1.) est brusquement parti au mois de février 2019 sans plus jamais payer de loyer, ni avance sur charges à partir de cette date, le tribunal est perplexe devant le fait que SOCIETE1.) a attendu jusqu'au mois d'août 2022, soit deux ans et demie (!) avant d'introduire une requête pour demander le paiement de 14 mois de loyers et avances sur charges.
- Si PERSONNE1.) n'a pas remis les clés jusqu'à aujourd'hui, se pose encore la question pourquoi SOCIETE1.) ne réclame que des loyers et avances sur charges sur la période de mars 2019 à avril 2020 et non pas postérieurement étant donné qu'il ne ressort d'aucune pièce en cause que le contrat aurait été résilié d'un commun accord au mois d'avril 2020, ni qu'une résiliation judiciaire ne serait intervenue entretemps. A noter que dans le cadre du présent litige, elle ne demande pas non plus à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail.
- A suivre la logique de SOCIETE1.), PERSONNE1.) redevrait les loyers et avances sur charges des mois de mars 2019 à avril 2020 alors que le contrat de

bail aurait continué à courir faute de remise des clés, se pose toujours la question par quel moyen et pour quelle raison le contrat de bail aurait tout d'un coup pris fin au mois d'avril 2020.

- Finalement il est encore à noter qu'aucun arriéré de loyer et avance sur charges n'est réclamé à PERSONNE1.) en ce qui concerne la période antérieure au mois de février 2019.

Sur base des éléments qui précèdent, et notamment dans les conditions telles que détaillées ci-avant et au vu du fait de l'existence de toutes ces incohérences précitées, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, que le contrat de bail entre parties a pris fin en date du 28 février 2019 et que PERSONNE1.) ne redoit plus de loyers, ni d'avance sur charges à partir du 1^{er} mars 2019.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) est donc à décharger de la condamnation à payer à SOCIETE1.) le montant de 5.900.- euros.

Il n'y a partant pas non plus lieu d'ordonner à SOCIETE1.) d'établir combien de personnes ont vécu dans l'immeuble sur la période de mars 2019 à avril 2020.

2. Quant aux décomptes charges

PERSONNE1.) demande, pour la première fois en instance d'appel, à voir ordonner à SOCIETE1.) de produire des « *décomptes charges* », sans cependant fournir d'autre précision relative à la période ou à l'exercice réclamé.

SOCIETE1.) estime qu'il s'agirait en tout état de cause d'une demande nouvelle en instance d'appel encourant la sanction de l'irrecevabilité.

L'article 592 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile dispose, qu'il ne sera formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Force est de constater que SOCIETE1.) ne réclame actuellement pas le paiement de charges à PERSONNE1.) mais uniquement des avances sur charges, soit des provisions non définitives, de sorte que la demande en production forcée de décomptes charges ne saurait constituer une défense à l'action principale mais bien une demande nouvelle prohibée en instance d'appel.

Telle demande est donc à déclarer irrecevable.

3. Quant aux demandes accessoires

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).

Le tribunal relève d'emblée que la demande en obtention d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) 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 SOCIETE1.) 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'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE1.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice. Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue à 250.- euros l'indemnité de procédure devant revenir à PERSONNE1.) pour la première instance et à 500.- euros pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, SOCIETE1.) ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Il y a partant lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure 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 partant de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

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 fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 26 janvier 2023,

dit que le contrat de bail entre parties a pris fin en date du 28 février 2019,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 5.900.- euros à titre de loyers et avances sur charges,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation de payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 450.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

rejette la demande de PERSONNE1.) à voir ordonner à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de fournir des informations combien de personnes ont vécu dans l'immeuble sur la période de mars 2019 à avril 2020,

dit la demande de PERSONNE1.) à voir ordonner à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de produire les décomptes charges irrecevable,

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable et fondée à hauteur de 250.- euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à concurrence d'un montant de 500.- euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens des deux instances.