

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2023TALCH03/00150

Audience publique du vendredi, quatorze juillet deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-03980

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge-délégué,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 17 avril 2023,

ayant comparu par Maître Gabriela STOICA, avocat, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat en cours d'instance,

ET :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, comparant par Maître Benjamin PACARY, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-03980 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 mai 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 6 juin 2023 pour plaidoiries.

Par avis du tribunal du 6 juin 2023, l'affaire fut refixée au 4 juillet 2023 et par avis du 28 juin 2023, l'affaire fut refixée péremptoirement au 11 juillet 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Maître Benjamin PACARY, avocat, comparant pour la partie intimée, fut entendu en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 14 juillet 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 7 octobre 2022, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- le voir condamner à lui payer le montant de 4.400.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges sur la période de juillet à octobre 2022, à majorer des intérêts au taux légal à partir des échéances respectives, sinon à partir de la mise en demeure du 28 août 2022, sinon à partir de la demande en justice ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse ainsi que le déguerpissement des lieux le 16^{ième} jour suivant la notification du jugement ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 2.000.- euros par mois ;
- le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a augmenté sa demande à 8.800.- euros pour y inclure les loyers et les avances sur charges relatifs aux mois de novembre 2022 à février 2023.

PERSONNE1.) a demandé le maintien dans les lieux.

Il a encore formulé plusieurs demandes reconventionnelles :

- afin de voir désigner un expert à toutes fins de constatations ;
- afin de se voir allouer des dommages et intérêts à hauteur de 8.000.- euros ;
- afin se voir accorder une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par jugement du 2 mars 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a déclaré le contrat de bail entre parties résilié et a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement.

Il a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de celui-ci, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 8.800.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 7 octobre 2022, jusqu'à solde.

Il a débouté PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité d'occupation.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 800.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en condamnation de PERSONNE2.) à lui payer des dommages et intérêts de 8.000.- euros.

Il a rejeté la demande de PERSONNE1.) en institution d'une mission d'expertise.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure et l'a finalement condamné aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 17 avril 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 6 mars 2023, avec la précision que le 15 avril 2023 tombait sur un samedi, de sorte que le délai d'appel a été prorogé au 17 avril 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail.

Subsidiairement, il demande à voir « *constater la violation des dispositions du contrat de bail par la partie intimée* » et à voir « *Ordonner la nomination d'un expert pour constater les dégâts locatifs* ».

A titre plus subsidiaire, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement « *plus long, à impartir par le tribunal* ».

Aux termes de son acte d'appel, il réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 500.- euros pour la première instance.

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

Elle augmente sa demande en paiement d'arriérés de loyers et avances sur charges au montant **total** de 16.100.- euros correspondant à la période de juillet 2022 à juillet 2023 inclus.

Elle réclame encore le montant de 2.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Elle demande à voir condamner PERSONNE1.) au montant de 7.872,60 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 3.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste ne pas avoir souscrit d'assurance couvrant les risques locatifs.

Ce serait à tort que le premier juge n'a pas fait droit à la demande de voir ordonner une expertise afin de constater les causes des dégâts affectant le logement.

L'acte d'appel ne contient ni d'autre moyen, ni plus de précision et aucune pièce n'a été versée en cause. En outre, à l'audience des plaidoiries du 11 juillet 2023, PERSONNE1.) n'a plus comparu ni en personne ni représenté.

L'appelant ne comparaissant plus à l'audience des plaidoiries, il y a lieu de statuer au fond par un jugement contradictoire, conformément aux articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) verse un décompte actualisé retraçant les arriérés de loyers et d'avances sur charges sur la période du mois de juillet 2022 au mois de juillet 2023 inclus pour porter sa demande en paiement d'arriérés de loyers et avances sur charges à la somme totale de 16.100.- euros.

Elle insiste que depuis le mois de mai 2023, plus aucun montant n'aurait été payé.

En tout état de cause, il n'existerait aucun élément justifiant l'application du principe de l'exception d'inexécution.

Pour le surplus, elle sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris tout en précisant que jusqu'à ce jour PERSONNE1.) ne lui a pas présenté de police d'assurance couvrant les risques locatifs.

Motifs de la décision

1. Quant au défaut d'assurance

L'article 5 du contrat de bail du 27 août 2016 a la teneur suivante :

« Pour la durée du contrat de bail, l'objet de bail et le mobilier y installé doivent être assurés par le locataire - et cela à ses propres frais - contre le feu, les dégâts des eaux ainsi que le risque locatif auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Grand-Duché de Luxembourg. Une copie du contrat doit être remise au bailleur. »

A l'instar du premier juge, force est donc de constater que le contrat de bail prévoit expressément l'obligation de souscription d'une assurance et qu'une copie de ladite police d'assurance devra être remise par le locataire au propriétaire.

L'obligation imposée au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est déterminante et son inexécution par le locataire doit permettre au bailleur de demander la résiliation du contrat de bail (cf. Compte rendu de jurisprudence, Pas. 31., n°187, p. 376).

A défaut par PERSONNE1.) de verser la preuve de la souscription d'un contrat d'assurance risques locatifs, il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et de condamner ce dernier au déguerpissement des lieux loués dans un délai de 40 jours, à compter de la signification du présent jugement.

2. Quant aux arriérés de loyers, respectivement l'exception d'inexécution

Dans le dispositif de son acte d'appel, PERSONNE1.) demande à voir « *constater la violation des dispositions du contrat de bail par la partie intimée* ». Le tribunal en déduit qu'il se réfère au principe de l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement des montants réclamés à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

En effet, l'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p. 430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'exécutant ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'excipiens et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'excipiens, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'excipiens ; les juges peuvent exercer a posteriori un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution.

Il incombe dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'inexécution par PERSONNE2.) de ses obligations contractuelles, en l'occurrence de ne pas leur avoir délivré la jouissance paisible des lieux loués.

Or, à défaut d'avoir rapporté la moindre preuve, voire même précision quant à une quelconque inexécution contractuelle dans le chef de PERSONNE2.), le moyen tiré du principe de l'exception d'inexécution est à écarter.

Concernant la demande tendant à l'institution d'une expertise, le juge a le pouvoir discrétionnaire d'ordonner une mesure d'instruction comme celui d'en rejeter la demande, l'article 351, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile énonce toutefois un principe de subsidiarité suivant lequel « *en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve* ». Ceci est le corollaire de l'article 58 d'après lequel « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Ainsi une expertise doit compléter ou remplacer une preuve mais elle ne peut comme en l'espèce se substituer à l'absence de preuve fournie par la partie défenderesse

PERSONNE1.) n'établissant pas les faits dont il se prévaut par le biais de pièces probantes, il ne saurait être fait droit à la demande en expertise.

Au vu de ce qui précède, PERSONNE1.) ne prouve pas de défaut de jouissance imputable à la bailleuse, de sorte qu'il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de faire droit à la demande de PERSONNE2.) en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges pour un montant de 8.800.- euros correspondant à la période de juillet 2022 à février 2023 inclus, à augmenter des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 7 octobre 2022, jusqu'à solde.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande en paiement d'arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris (la période de mars à juillet 2023 inclus) est partant à dire recevable et fondée pour le montant réclamé de 7.300.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 11 juillet 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3. Quant au remboursement des honoraires d'avocat

PERSONNE2.) demande le remboursement des frais et honoraires d'avocat d'un montant total de 7.872,60 euros se décomposant comme suit :

- Provision n° 22-054 du 12 septembre 2022 : 497,25 euros
- Provision n° 22-061 du 17 octobre 2022 : 1.462,50 euros
- Mémoire d'honoraires n° 23-004 du 6 janvier 2023 : 2.340.- euros
- Mémoire d'honoraires n° 23-023 du 6 avril 2023 : 2.350,95 euros
- Mémoire d'honoraires n° 23-039 du 14 juin 2023 : 1.221,90 euros

La jurisprudence luxembourgeoise admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (cf. Cass. 9 février 2012, n°5/12, numéro 2881 du registre ; Cour 22 décembre 2015, arrêt no 597/15 ; G. Ravarani, La responsabilité civile, 3e éd., no° 1144).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire (cf. Cour 22 décembre 2015, précité).

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (v. Cour 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

La faute de PERSONNE1.) consiste non seulement dans le fait d'avoir payé irrégulièrement ses loyers et avances sur charges sur la période de toute une année mais également dans le fait d'avoir par la suite interjeté appel sans faire valoir le moindre moyen pertinent, voire même de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Dans ces conditions, le tribunal décide qu'il y a donc une faute dans le chef de PERSONNE1.), un préjudice dans le chef de PERSONNE2.) résidant dans les frais et honoraires d'avocat exposés ainsi qu'une relation causale entre les deux.

La demande de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du code civil est partant à déclarer fondée pour le montant réclamé de 7.872,60 euros.

4. Quant aux dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE2.) réclame encore le montant de 2.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

Il est de principe que les voies des recours sont ouvertes aux justiciables pour leur donner une garantie contre les risques d'erreur ou d'injustice pouvant entacher une décision judiciaire.

Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse.

L'exercice des voies de droit ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable. Il s'ensuit que le seul échec du demandeur dans ses prétentions n'est pas suffisant pour établir un usage fautif de ce droit.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n°14.446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n°14.971 du rôle, Trib. d'arr. Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, n°25/2001).

Tel qu'il vient d'être retenu ci-dessus, PERSONNE1.) a certes commis une faute.

Or, le préjudice de PERSONNE2.) consistant dans les frais et honoraires d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts en justice, vient d'ores et déjà d'être indemnisé en ce que PERSONNE1.) a été condamné à lui rembourser l'intégralité desdits frais et honoraires d'avocat.

PERSONNE2.) ne faisant pas valoir d'autre préjudice en relation causale avec la faute commise par PERSONNE1.) sa demande en allocation de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du code de civil est à rejeter.

5. 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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité pour la première instance.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance de 800.- euros.

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 800.- euros.

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

Il y a partant lieu 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 et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 2 mars 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 40 (quarante) jours court à partir de la signification du présent jugement,

dit l'augmentation de la demande PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers et avances sur charges recevable et fondée pour le montant de 7.300.- euros,

partant et en conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme **totale** de 16.100.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 8.800.- euros à partir du 7 octobre 2022 et sur le montant de 7.300.- euros à partir du 11 juillet 2023, chaque fois jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés fondée pour le montant de 7.872,60 euros,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 7.872,60 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à concurrence d'un montant de 800.- euros,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 800.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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