

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2023TALCH03/00155

Audience publique du mardi, dix octobre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-03164

Composition :

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

ENTRE :

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 17 avril 2023,

comparant par Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant en personne.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-03164 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 2 mai 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 19 septembre 2023 pour plaidoiries.

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

Maître Florence JOYEUX, avocat, en remplacement de Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

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

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 10 octobre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 25 novembre 2022, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour principalement, voir constater la résiliation du contrat de bail par courrier du 26 août 2022, condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 8.400.- euros au titre d'arriérés de loyers et la voir condamner au paiement d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un montant de 700.- euros par mois à partir du 26 août 2022.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) a demandé voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail, voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 9.800.- euros au titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, sinon à compter de la décision à intervenir et voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre à compter du jugement.

En tout état de cause, la partie requérante a sollicité la condamnation d'PERSONNE1.) au déguerpissement.

Elle a finalement réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à titre de loyers, respectivement à titre d'indemnités d'occupation impayés jusqu'au mois de février 2023 inclus et a conclu à la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de la somme de 5.600.- euros à titre d'indemnités d'occupation sans droit ni titre, sinon à la somme de 8.400.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Par jugement du 14 mars 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit

recevables les demandes de la société SOCIETE1.) et lui a donné acte de l'augmentation de sa demande.

Il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en arriérés de loyers, respectivement indemnités d'occupation,

Il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

Il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 17 avril 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande principalement à voir dire que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 26 août 2022.

Elle demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 9.100.- euros du chef d'arriérés de loyers pour la période du mois d'août 2021 au mois d'août 2022, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 26 août 2022, sinon à partir du jugement à intervenir.

Elle augmente sa demande à titre d'indemnités d'occupation pour viser le période jusqu'au 30 septembre 2023 inclus, soit en total $12 \times 700 = 8.400.-$ euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 août 2022, sinon à partir du jugement à intervenir.

Subsidiairement, elle demande à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Plus subsidiairement, elle demande à voir annuler le contrat de bail, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité d'occupation à hauteur de 700.- euros par mois à compter d'avril 2019 et à voir compenser cette indemnité d'occupation avec les sommes versées par PERSONNE1.) jusqu'au mois de juillet 2021.

En tout état de cause, elle demande à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 40 jours à compter de la signification du jugement à intervenir.

Elle demande encore à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sinon au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.000.- euros pour la première instance et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Après avoir initialement comparu en personne à l'audience du 2 mai 2023, PERSONNE1.) n'a plus comparu, ni en personne, ni par représentation à l'audience

des plaidoiries d'appel du 19 septembre 2023. En application des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard.

Position de la société SOCIETE1.)

Depuis le 19 avril 2019, la société SOCIETE1.) aurait loué à PERSONNE1.) une chambre sise L-ADRESSE1.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros, charges comprises.

A compter du mois d'août 2021, PERSONNE1.) aurait arrêté d'honorer le paiement de ses loyers de sorte que la société SOCIETE1.) aurait résilié le contrat de bail entre parties par courrier du 26 août 2022.

Comme déjà en première instance, le mandataire de la société SOCIETE1.) précise qu'un contrat de bail écrit existerait bel et bien entre parties mais qu'elle serait toujours dans l'impossibilité de le verser alors que plusieurs documents, dont notamment le contrat de bail litigieux, auraient été saisis dans la cadre d'une procédure pénale à l'encontre du gérant de la société SOCIETE1.) et que la communication avec son mandant, comme avec ses avocats concernant l'affaire pénale, serait très difficile.

Or, il ressortirait des versements de loyer entre avril 2019 et juillet 2021 ainsi que de la correspondance avec l'Administration communale de la ville de Mersch qu'PERSONNE1.) a occupé les lieux depuis le 19 avril 2019 et qu'il existerait nécessairement un contrat de bail entre parties.

De plus, le courrier de résiliation du 26 août 2022 aurait été adressé à l'adresse du bien mis en location et retiré le 30 août 2022 par PERSONNE1.) lui-même.

Par ailleurs, et à titre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) fait plaider qu'après avoir échangé avec la commune de Mersch, il se serait avéré que la réglementation communale interdit la location de chambre meublée dans l'immeuble litigieux. Par conséquent, et en tout état de cause, il y aurait lieu de prononcer l'annulation du contrat de bail pour cause illicite.

En cas d'annulation du contrat de bail, les loyers payés par PERSONNE1.) seraient à requalifier en indemnités d'occupation.

Motifs de la décision

1. Quant à l'existence d'un contrat de bail

En vertu de l'article 1347 du code civil « *Les règles ci-dessus [les règles relatives à la preuve] reçoivent exception lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit.*

On appelle ainsi tout acte par écrit qui est émané de celui contre lequel la demande est formée, ou de celui qu'il représente, et qui rend vraisemblable le fait allégué. »

La société SOCIETE1.) verse des extraits de compte démontrant des paiements mensuels de la part d'PERSONNE1.) à hauteur de 700.- euros, respectivement 1.050.- euros, sur la période du 23 avril 2019 au 2 juillet 2021.

Même si lesdits virements ne contiennent certes pas de référence expresse au paiement d'un loyer, toujours est-il que les montants ont été virés à échéance mensuelle, tel qu'il est le cas pour le paiement d'un loyer. Le tribunal constate encore que le montant de 1.050.- euros, soit un « loyer » et demi, a été payé en date du 9 octobre 2019 et 11 novembre 2019, alors qu'aucun paiement n'a eu lieu durant les mois de mai à août 2019. Il se laisse donc déduire que le montant supérieur de 1.050.- euros servait à apurer les arriérés de loyers accumulés auparavant.

Force est encore de constater que le courrier recommandé adressé par le mandataire de la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) à l'adresse litigieuse en date du 26 août 2022 a été retiré par PERSONNE1.) lui-même en date du 30 août 2022. Partant ce dernier a implicitement mais nécessairement dû occuper les lieux en cause.

La correspondance avec l'administration communale de la ville de Mersch est sans aucune pertinence par rapport à la réalité d'un contrat de bail écrit entre parties en ce qu'elle est entièrement muette quant à l'existence d'une éventuelle relation contractuelle entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) et ne se réfère que de façon vague à une location de « chambres séparées » dans l'immeuble sis à ADRESSE1.).

Au vu de tous les éléments qui précèdent, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, que les virements produits en cause constituent un commencement de preuve par écrit qui, pris ensemble avec la réception par PERSONNE1.) du courrier du 26 août 2022 et l'ensemble des éléments du dossier soumis à l'appréciation du tribunal de céans, établissant à suffisance de droit l'existence d'un contrat de bail écrit entre parties.

2. Quant à la résiliation du contrat de bail

Le courrier du 26 août 2022, adressé par le mandataire de la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) est intitulé « *Concerne : Résiliation immédiate du contrat de bail conclu avec la société SOCIETE1.) SCI* » et reproche à PERSONNE1.) « *En effet, vous n'avez pas payé vos loyers depuis le mois d'août 2021. Au total, vous redevrez à votre propriétaire 12 mois de loyer.* »

Il y est encore accordé à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement jusqu'au 15 septembre 2021, faute de se faire « *ma mandante se réserve tous droits, notamment celui d'ester en justice, pour obtenir paiement desdites sommes, l'allocation d'indemnités d'occupation sans droit ni titre ainsi que votre déguerpissement* ».

Partant ledit courrier est, par réformation du jugement entrepris, à qualifier de courrier de résiliation avec effet immédiat pour faute grave, consistant dans le non-paiement du loyer depuis le mois d'août 2021.

En l'absence d'une quelconque contestation quant au non-paiement des loyers à partir du mois d'août 2021 et vu le dernier versement du montant de 700.- euros en date du

2 juillet 2021, le tribunal retient que plus aucun loyer n'a été payé par PERSONNE1.) depuis le mois d'août 2021.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer aux échéances convenues.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail.

Le non-paiement d'une année entière de loyers au moment de l'envoi du courrier de résiliation du 26 août 2022 constitue une faute suffisamment grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.

Par conséquent le contrat de bail liant les parties a été valablement résilié pour faute grave dans le chef du locataire avec effet au 26 août 2022 et il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à partir de la signification du présent jugement.

3. Quant aux arriérés de loyers, respectivement indemnités d'occupation

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il ressort qu'PERSONNE1.) n'a plus versé de loyer depuis le mois d'août 2021.

La demande en paiement d'arriérés de loyers est donc à dire fondée à hauteur de $12 \times 700 = 8.400.-$ euros concernant la période du mois d'août 2021 au mois d'août 2022 inclus.

Le contrat de bail ayant été résilié avec effet immédiat au 26 août 2022 et PERSONNE1.) occupant jusqu'à ce jour les lieux loués, une indemnité d'occupation est due à partir du 1^{er} septembre 2022.

Le tribunal rappelle qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du

maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

A défaut d'autre élément d'appréciation, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 700.- euros par mois, correspondant au montant du loyer, charges incluses.

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 indemnités d'occupation échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

La demande en paiement d'indemnités d'occupation est à dire fondée à hauteur $12 \times 700 = 8.400$.- euros, correspondant à la période de septembre 2022 à septembre 2023 inclus.

Il échet donc de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme totale de $8.400 + 8.400 = 16.800$.- euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde.

4. 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).

A défaut par la société SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est ; par confirmation du jugement entrepris, à déclarer non fondée en ce qui concerne la première instance. Il en va de même de la présente instance d'appel.

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

PERSONNE1.) est dès lors à condamner aux frais et dépens des deux instances.

5. Quant à l'exécution provisoire

En tant que dérogation à l'effet suspensif des voies de recours, il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un recours et que ce recours est suspensif. Le présent jugement étant un jugement d'appel et compte tenu du fait que le recours en cassation en matière civile n'a, en général, pas d'effet suspensif, la demande tendant à voir déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision est à rejeter (JurisClasseur Procédure, V° exécution provisoire, fascicule 516, nos 5 et 6).

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 partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris du 14 mars 2023 et en conséquence de ce qui précède,

dit qu'il existe un contrat de bail entre la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI et PERSONNE1.),

dit que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 26 août 2022 pour faute grave dans le chef du locataire,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

donne acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de l'augmentation de sa demande à titre d'indemnités d'occupation jusqu'au mois de septembre 2023 inclus,

la dit recevable et fondée,

partant dit la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en paiement d'arriérés de loyers, respectivement en paiement d'indemnités d'occupation fondée pour la somme totale de 16.800.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI la somme de 16.800.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde.

déboute la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

déboute la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

rejette la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.