

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2023TALCH03/00170

Audience publique du mardi, trente-et-un octobre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2022-04594

Composition :

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

ENTRE :

l'association sans but lucratif SOCIETE1.) Asbl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 7 juin 2022,

comparant pat Maître Cathy ARENDT, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Georges WEBER,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat, demeurant à Diekirch,

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-04594 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 juin 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 22 novembre 2022 pour fixation.

Après plusieurs refixations, l'affaire fut enfin fixée pour plaidoiries à l'audience du 3 octobre 2023.

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

Maître Cathy ARENDT, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Michael WOLFSTELLER, avocat, comparant pour la partie intimée fut entendu répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 31 octobre 2023 le

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

Par requête déposée le 20 janvier 2022 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer l'association sans but lucratif SOCIETE1.) a.s.b.l. (ci-après « l'association SOCIETE1.) ») devant le tribunal de paix pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, obtenir la résiliation judiciaire du bail conclu entre parties aux torts du locataire et son déguerpissement dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement, le voir condamner à lui payer le montant de 27.182,02.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, outre les intérêts, et le voir condamner à lui payer le montant de 6.531,18.- euros à titre d'indemnité de relocation équivalente à trois mensualités (3 x 2.177,06) sur le fondement de l'article 1760 du code civil.

Elle a encore réclamé une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.500.- euros ainsi que la condamnation de l'association SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) a augmenté sa demande de deux mois de loyers impayés et a conclu, après déduction d'un montant de 4.000.-, euros payé par l'association SOCIETE1.), à la condamnation de cette dernière au montant de 26.672,61 euros.

PERSONNE1.) a reproché à l'association SOCIETE1.) des retards de paiements ainsi que l'absence de paiement régulier du loyer.

En date du 4 avril 2022, PERSONNE1.) a informé le tribunal de paix par télécopie qu'en date du 16 mars 2022 les parties ont procédé à l'établissement d'un état des lieux de sortie avec remise des clés, tout en renonçant à sa demande en condamnation de l'association SOCIETE1.) au déguerpissement.

L'association SOCIETE1.) ne s'est pas opposé à une résiliation judiciaire du bail, tout en confirmant la résiliation du bail, la libération des lieux ainsi que la remise des clés.

Elle n'a pas non plus contesté le montant réclamé au titre des arriérés des loyers et avances sur charges.

Cependant, le montant réclamé par PERSONNE1.) au titre de l'indemnité de relocation a été contesté par l'association SOCIETE1.), en estimant que la bailleuse aurait été informée depuis septembre 2021, sinon décembre 2021 de son intention de quitter les lieux et aurait eu assez de temps afin de rechercher un nouveau locataire.

L'association SOCIETE1.) a réclamé un délai de grâce sur base de l'article 1244 du code civil jusqu'au mois de juillet 2022 afin de lui permettre de payer les arriérés de loyers et avances sur charges.

Par jugement du 26 avril 2022, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit la demande en paiement d'arriérés de loyers fondée et a condamné l'association SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 26.672,61 euros.

Il a donné acte à PERSONNE1.) d'avoir renoncé à sa demande en déguerpissement et déclaré résilié le bail entre parties aux torts exclusifs de l'association SOCIETE1.).

L'association SOCIETE1.) a encore été condamnée au paiement de la somme de 6.531,18 euros à titre d'indemnité de relocation.

Par exploit d'huissier de justice du 7 juin 2022, l'association SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, jugement qui lui fut notifié en date du 27 avril 2022.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à être déchargée de la condamnation au paiement de la somme de 6.531,18 euros à titre de l'indemnité de relocation.

L'association SOCIETE1.) sollicite encore la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris et sollicite une indemnité de procédure de l'ordre de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

L'association SOCIETE1.)

L'appelante fait valoir que PERSONNE1.) était informée de son intention de quitter les lieux depuis septembre 2021 et qu'elle avait dès lors assez de temps afin de trouver un nouveau locataire.

En outre, l'association SOCIETE1.) lui aurait proposé de chercher un nouveau locataire par le biais d'une agence immobilière, tout en proposant deux agents immobiliers à PERSONNE1.).

Cette dernière n'aurait cependant pas accepté cette proposition.

En date du 16 mars 2022, les parties auraient résilié le contrat de bail litigieux d'un commun accord tout en établissant un état des lieux.

Lors de cet état des lieux, l'association SOCIETE1.) n'aurait pas été informée de quelconques dégâts locatifs.

Il ne serait pas non plus établi si les lieux seraient actuellement reloués ou non.

Les travaux de rénovation, dont les devis dateraient de juin, voire novembre 2022, ne justifieraient pas non plus l'indemnité de relocation, dès lors qu'à la sortie de l'association SOCIETE1.), les lieux auraient été restitués dans un bon état. Les lieux auraient dès lors pu être reloués immédiatement.

PERSONNE1.) ne prouverait en outre pas qu'elle aurait fait des démarches afin de trouver le plus rapidement possible un nouveau locataire.

A titre subsidiaire, l'association SOCIETE1.) sollicite, lors de l'audience des plaidoiries du 3 octobre 2023, la réduction du montant de l'indemnité de relocation tel que retenu par le premier juge, à de plus justes proportions.

S'agissant du moyen d'irrecevabilité relatif à l'estoppel invoqué par PERSONNE1.), l'association SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait bien contesté le montant de l'indemnité de relocation et que le fait de contester en instance d'appel le principe même de ladite indemnité constituerait une simple réitération du moyen et non une contradiction, sachant qu'elle baserait sa demande sur les mêmes moyens et arguments qu'en première instance.

PERSONNE1.)

L'intimée invoque en premier lieu le principe de l'estoppel en faisant exposer que l'indemnité de relocation n'aurait pas été contestée en son principe en première instance.

En contestant l'indemnité de relocation en son principe en instance d'appel, l'association SOCIETE1.) aurait pris une position en contradiction avec celle prise en première instance, de sorte que sa demande serait nulle, sinon irrecevable.

PERSONNE1.) fait en outre valoir que l'association SOCIETE1.) ne solliciterait pas une réduction du montant de 6.531,18 euros, mais seulement la décharge de la condamnation.

L'article 1760 du code civil prévoirait qu'en cas de résiliation aux torts du locataire une indemnité de relocation serait due. Elle renvoie à ce titre au fait que l'association

SOCIETE1.) serait redevable d'arriérés de loyers et avances sur charges pour un montant de 26.672,61 euros, constituant une faute justifiant la résiliation aux torts exclusifs du locataire.

En outre, la lettre de résiliation du 13 décembre 2021 n'indiquerait aucune date de sortie, de sorte qu'il aurait été impossible pour l'intimée de savoir à quel moment l'association SOCIETE1.) allait quitter les lieux.

Il aurait été dès lors impossible pour elle de procéder à la relocation des lieux.

L'association SOCIETE1.) n'aurait en effet que proposé deux agents immobiliers, sans véritablement étayer la proposition.

Elle conclut dès lors à la confirmation du jugement entrepris.

Pour l'instance d'appel, PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros.

Motifs de la décision

Quant au moyen tiré de la violation du principe d'estoppel

Selon la théorie connue en droit anglo-saxon sous la dénomination d'« estoppel », et en droit français sous la dénomination « principe de cohérence », il est interdit de se contredire au détriment d'autrui. Chacun doit être cohérent avec soi-même, nul ne peut se contredire soi-même. Celui qui adopte un comportement contraire à son attitude ou à ses dires antérieurs, viole la confiance légitime placée en lui (cf. JurisClasseur, Civil, art. 1131 à 1133, nos 80 - 82 ; Cass. fr, chambre commerciale, 20 septembre 2011, n° 10-22888, RTDC 2011, p. 760, note Bertrand FAGES).

Le principe de l'estoppel concerne donc essentiellement les relations contractuelles et il implique que deux éléments au moins soient réunis : il faut que dans un même litige opposant deux mêmes parties, il y ait, d'une part, un comportement sans cohérence de la partie qui crée une apparence trompeuse et revient sur sa position qu'elle avait fait valoir auprès de l'autre partie, trompant ainsi les attentes légitimes de cette dernière et, d'autre part, un effet du changement de position pour l'autre partie, qui est conduite elle-même à modifier sa position initiale du fait du comportement contradictoire de son adversaire qui lui porte préjudice. (cf. CA, 22 juin 2023, n° CAL-2022-00823)

L'estoppel interdit dès lors à la première personne de modifier la présentation de la réalité qu'elle avait fait sienne, et sur laquelle la seconde s'est fondée pour modifier sa position ou son comportement.

Le tribunal de céans décide que le fait pour l'association SOCIETE1.) de s'opposer en instance d'appel à l'indemnité de relocation en son principe, tandis qu'en première instance, seulement le montant de celle-ci a été contesté par cette dernière, n'équivaut pas à un changement radical de position, altérant la présentation de la réalité.

En effet, l'association SOCIETE1.) n'a en effet à aucun moment soutenu qu'elle accepterait l'indemnité de relocation et par le fait même d'avoir contesté le montant de celle-ci et d'avoir demandé la réduction de tel montant (le cas échéant à un montant de 0.- euros), elle a implicitement mais nécessairement contesté le principe même de l'indemnité de relocation.

Finalement, PERSONNE1.) n'établit aucun préjudice dans son chef résultant du prétendu changement de position de la partie adverse.

Au vu des éléments qui précèdent, le moyen tiré de la violation du principe d'estoppel est partant à rejeter.

Quant à l'indemnité de relocation

Aux termes de l'article 1760 du code civil en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Il est généralement admis que l'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur et qu'elle ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur.

Bien qu'en l'espèce une résiliation du contrat de bail litigieux, résiliation qualifiée par les parties comme intervenue « *d'un commun accord* » dans l'écrit daté du 16 mars 2022 et signé entre parties, le premier juge a, sur demande de PERSONNE1.) et pour les motifs tels que développés dans le jugement entrepris auxquels le tribunal de céans renvoie, prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail du 29 octobre 2010 aux torts exclusifs de l'association SOCIETE1.).

L'appelante ne s'est pas opposée à une résiliation judiciaire du contrat de bail en première instance et n'a pas non plus interjeté appel contre ladite résiliation, résiliation telle que retenue et prononcée par le premier juge sur base des motifs tels que développés dans le jugement entrepris, de sorte que ce volet du jugement entrepris a acquis force de chose jugée.

Il s'ensuit de ce qui précède que l'article 1760 du code civil, traitant des cas de résiliation pour faute du locataire, est bien applicable en cause.

Dans ce cadre, il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

C'est ainsi à bon escient que le premier juge a retenu que le courrier de résiliation du 13 décembre 2021 est resté muet sur la prise d'effet de la résiliation et qu'il était dès lors impossible pour la bailleuse de prévoir la date de départ des locataires.

Le délai de 3 mois auquel PERSONNE1.) a fixé le temps nécessaire à la relocation, et ce afin d'évaluer sa demande en condamnation formulée à l'égard de locataire à un montant équivalant à 3 mois de loyers, n'est pas exagéré et est approprié au vu des éléments et circonstances de la cause.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné l'association SOCIETE1.) au paiement de la somme de 6.531,18 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 janvier 2022, à titre d'indemnité de relocation.

Il s'ensuit de tout ce qui précède que l'appel n'est partant pas fondé.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) sollicite une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

L'association SOCIETE1.) ne s'est pas opposée à l'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE1.).

L'article 240 du nouveau code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

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).

Il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits en appel. Le tribunal évalue l'indemnité de procédure à allouer à PERSONNE1.) à un montant de 600.- euros.

L'association SOCIETE1.) est partant à condamner à payer à PERSONNE1.) le montant de 600.- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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

La condamnation de la partie perdante n'est que la constatation que celui qui a triomphé en justice doit pouvoir se faire rembourser des frais qu'il a exposés. Elle ne suppose aucune appréciation sur la légitimité de la demande ou l'illégitimité de la défense. Dans la notion de « succombance » se trouve l'idée qu'une prétention de la partie n'a pas été admise (cf. JCL Procédure civile, fasc. 400-85 : Dépens – Condamnation aux dépens, n° 34 et 42).

Il échet par conséquent de condamner l'association SOCIETE1.) 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,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence de 600.- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, condamne l'association sans but lucratif SOCIETE1.) a.s.b.l. à payer à PERSONNE1.) la somme de 600.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne l'association sans but lucratif SOCIETE1.) a.s.b.l. aux frais et dépens de l'instance.