

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2023TALCH03/00203

Audience publique du mardi, douze décembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-06145

Composition :

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

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 10 juillet 2023,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

appelant par appel incident,

comparant par PERSONNE3.), dûment mandaté par une procuration établie en bonne et due forme.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06145 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 1^{er} août 2023, lors de laquelle elle fut renvoyée devant la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 19 septembre 2023 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 19 septembre 2023, l'affaire fut fixée au 21 novembre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

PERSONNE3.), comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 12 décembre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 6 février 2023 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 l'entendre condamner à lui payer le montant de 7.715.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges impayées avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce endéans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement quant à la demande pécuniaire et la condamnation d'PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 27 avril 2023, PERSONNE2.) a augmenté sa demande pécuniaire au montant de 8.193,13 euros.

PERSONNE1.) a principalement conclu au rejet de la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et a subsidiairement sollicité un délai de déguerpissement d'au moins six mois.

En cours du délibéré, PERSONNE2.) a, par courrier entré au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 23 mai 2023, réduit sa demande pécuniaire au montant de 1.073,13 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges. Il a cependant encore demandé la condamnation de d'PERSONNE1.) au paiement du loyer et des avances sur charges relatives au mois de mai 2023, venus à échéance après la prise en délibéré de l'affaire.

Par jugement du 25 mai 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 PERSONNE2.) de la modification de sa demande pécuniaire, l'a dit fondée jusqu'à concurrence du montant de 1.073,13 euros et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.073,13.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 27 avril 2023, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.), a condamné ce dernier à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard deux mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé le requérant 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 ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, a débouté PERSONNE2.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 10 juillet 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 30 mai 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de toute condamnation pécuniaire ainsi que de la condamnation au déguerpissement.

Il réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 500.- euros et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances, sinon à voir instituer un partage lui largement favorable, avec distraction au profit de Maître Daniel NOËL, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) interjette appel incident et demande à voir réduire le délai de déguerpissement à 15 jours.

Il demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Il augmente sa demande en arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant total de 4.048,13 euros.

Il sollicite à son tour une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 500.- euros et demande la condamnation d'PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

A l'audience des plaidoiries d'appel, il reconnaît redevoir les arriérés de loyers et avances sur charges actuellement réclamés par PERSONNE2.) et dit ne plus insister à ce que le contrat de bail soit maintenu.

Il donne à considérer qu'il se trouverait dans une situation financière hautement précaire et demande à se voir allouer un délai de déguerpissement « *raisonnable* » pour pouvoir se reloger.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) fait valoir que la condamnation au montant de 1.073,13 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges resterait toujours impayée, pire s'y rajouteraient maintenant encore les loyers et avances sur charges relatifs aux mois de mai, juin, juillet, octobre et novembre 2023. A l'heure actuelle, PERSONNE1.) lui redevrait donc la somme totale de 4.048,13 euros.

Malgré un loyer mensuel faible de seulement 525.- euros, jamais augmenté depuis la conclusion du contrat de bail en 2006, PERSONNE1.) accumulerait les impayés et mises en demeure depuis 2008. Or, PERSONNE2.) aurait toujours été indulgent et se serait laissé bercer à de multiples reprises à ne pas résilier le bail.

S'y rajouterait encore que le compteur de gaz alimentant la chaudière aurait été débranché depuis début 2023 par le gestionnaire du réseau, faute de paiement des factures par PERSONNE1.). L'on pourrait donc s'attendre que pour la période hivernale 2023/2024 l'appartement ne sera pas chauffé avec risque de dégradation et d'apparition de moisissures.

Dans ces conditions, il y aurait lieu à résiliation du contrat de bail avec condamnation au déguerpissement d'PERSONNE1.) dans un délai de seulement 15 jours.

Motifs de la décision

Par contrat de bail du 25 novembre 2006, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE4.) et à PERSONNE1.) un appartement au 3^{ème} étage d'un immeuble sis à ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 525.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 70.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Il est encore constant en cause que depuis le départ de PERSONNE4.), PERSONNE1.) a pris en charge le paiement intégral des loyers et des avances sur charges.

PERSONNE1.) ne conteste pas la somme totale de 4.048,13 euros actuellement réclamée par PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

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 arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris est à dire recevable et fondée.

Il y a partant lieu de le condamner à payer à PERSONNE2.) le montant total de 4.048,13 euros, à augmenter des intérêts au taux légal sur le montant de 1.073,13 euros à partir du 27 avril 2023 et sur le montant de 2.975.- euros à partir du 21 novembre 2023, dates des demandes en justice respectives, chaque fois jusqu'à solde.

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. Selon les circonstances 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.

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. Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 390 e).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résolution du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Le juge peut ainsi tenir compte dans son appréciation de faits survenus en cours d'instance, tel un règlement d'arriérés de loyers (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 390).

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op. cit.*, n° 393).

S'il est certes louable qu'PERSONNE1.) a apuré en grande partie les arriérés de loyers durant le délibéré du jugement entrepris, toujours est-il que depuis le prononcé dudit jugement, non seulement la condamnation au montant de 1.073,13 à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges reste en souffrance mais également les loyers et avances sur charges concernant les mois de mai, juin, juillet, octobre et novembre 2023.

Le tribunal se doit encore de noter qu'il résulte du décompte versé par PERSONNE2.) et non autrement contesté par PERSONNE1.) que ce dernier ne paie pas régulièrement ses loyers et avances sur charges depuis au moins l'année 2019.

Le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'en l'espèce le non-paiement, sinon le paiement tardif et irrégulier des loyers et avances sur charges constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail et la condamnation d'PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai deux mois, sauf à dire que le délai de déguerpissement court à partir de la signification du présent jugement.

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, PERSONNE1.) ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

A défaut par PERSONNE2.) 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 également à déclarer non fondée.

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 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 les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 25 mai 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 2 (deux) mois court à partir de la signification du présent jugement,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et avances sur charges recevable et fondée pour le montant total de 4.048,13 euros,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant total de 4.048,13 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 1.073,13 euros à partir du 27 avril 2023 et sur le montant de 2.975.- euros à partir du 21 novembre 2023, chaque fois jusqu'à solde,

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

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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