

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à Loyer no 10/2002 (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-cinq janvier deux mille deux

Numéro du rôle : 70210

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Yannick DIDLINGER, juge,
Michèle HORNICK, juge,
Joëlle FREYMANN, greffier assumé.

E N T R E :

1) PERSONNE1.) et

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Marc GRASER de Luxembourg du 16 août 2001,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Jeannot BIVER, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE3.), retraité et son épouse,

2) PERSONNE4.), sans état, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Marc GRASER,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Anne ROTH, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 70210 du rôle fut appelée à l'audience publique du 29 août 2001, lors de laquelle elle fut fixée au 25 septembre 2001 et puis au 8 janvier 2002 pour plaidoiries.

A l'audience de ce jour-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Sandrine LENERT-KINN, avocat, en remplacement de Maître Jeannot BIVER, avocat, comparant pour les parties appelantes PERSONNE1.)-PERSONNE2.), donna lecture du jugement et de l'acte d'appel. Elle développa les moyens de ses parties.

Maître Anne ROTH, avocat, comparant pour les parties intimées PERSONNE3.)-PERSONNE4.), fut entendue en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du vendredi, 25 janvier 2002 le

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

Par requête déposée le 26 janvier 2001, PERSONNE4.) et son époux PERSONNE3.) font convoquer leurs locataires PERSONNE2.) et PERSONNE1.) devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à leur payer le montant de 79.000.- francs du chef d'arriérés de loyers pour les mois d'octobre 2000 à janvier 2001, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail existant entre parties et pour entendre condamner les locataires au déguerpissement des lieux loués.

Les bailleurs demandent encore la condamnation des locataires au paiement d'une indemnité de procédure de 35.000.- francs.

A l'audience du 23 mai 2001, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) augmentent leur demande au montant de 219.000.- francs, compte tenu des loyers des mois de février à mai 2001 restant impayés.

Par jugement contradictoire du 11 juillet 2001, le juge de paix dit la demande fondée et condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement de 219.000.- francs et ordonne l'exécution provisoire de cette condamnation. Il résilie le contrat de bail et condamne les locataires à déguerpir des lieux loués. Il déboute les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de leur demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) entreprennent régulièrement ce jugement par acte d'appel du 16 août 2001.

Les appelants soutiennent que c'est à tort que le juge de paix les a condamné au paiement de la somme de 219.000.- francs et a prononcé la résiliation du contrat de bail entre parties. Ils invoquent l'exception d'inexécution en raison des nombreux vices et malfaçons graves affectant la maison louée par eux. Il y aurait des infiltrations d'eau à travers la toiture et les fenêtres et le système électrique ne serait pas conforme aux normes en vigueur.

A l'audience des plaidoiries du 8 janvier 2002, les parties appelantes concluent à voir surseoir à statuer jusqu'au dépôt du rapport de l'expert Jean-Claude HENGGEN nommé par ordonnance du juge de paix en date du 25 mai 2001.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement. Ils soutiennent que les locataires n'ont jamais dénoncé l'existence d'éventuels vices et que, vu l'absence d'un état des lieux lors de l'entrée en jouissance de l'immeuble en 1998, les appelants auraient reçu les lieux en bon état conformément à l'article 1731 du code civil.

En ordre subsidiaire, les intimés invoquent une faute des locataires qui n'auraient pas usé de la chose louée en bon père de famille conformément à l'article 1728 du code civil, et qui seraient donc à l'origine d'éventuels dégâts.

Ils s'opposent encore à la demande du sursis à statuer.

Abstraction faite de la question de la réalité des désordres, de savoir si les locataires avaient informé les bailleurs de l'apparition des désordres allégués, respectivement si ceux-ci relèvent de l'obligation d'entretien et de réparation des bailleurs, force est de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas présenté de demande reconventionnelle pour inexécution par les bailleurs de leurs obligations contractuelles.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil, invoquée par les locataires laquelle est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

Destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. L'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle ne peut donc être utilisée que de manière limitée dans le temps : il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. S'il apparaît que l'exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier victime de cette situation doit, notamment en vertu de

son obligation de restreindre son dommage, agir en résolution (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n° 400, p. 256). Par ailleurs, l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que le locataire n'est en aucun cas dispensé du paiement des loyers (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n° 435, p. 41).

Il s'ensuit et sans qu'il n'y ait plus lieu de procéder à des mesures d'instruction complémentaires pour examiner le bien-fondé des griefs des appelants, que le moyen tiré de l'exception d'inexécution ne saurait aboutir. Il n'y a pas non plus lieu de surseoir à statuer en attendant le rapport de l'expert Jean-Claude HENGEN.

C'est partant à juste titre que le premier juge a dit la demande du chef d'arriérés de loyers fondée et justifiée pour le montant réclamé.

C'est encore à bon droit et pour les motifs que le tribunal adopte que le premier juge a prononcé la résiliation du bail et ordonné le déguerpissement des locataires.

Les appelants demandent un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la signification du jugement.

Ne rapportant pas de circonstances justifiant l'octroi d'un délai plus long, il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement limité à un mois suivant la signification du présent jugement.

A l'audience du 8 janvier 2002, les parties intimés relèvent appel incident en ce que le premier juge n'a pas prononcé la condamnation solidaire des locataires. Ces derniers contestent l'application du principe de la solidarité.

Aux termes de l'article 1202 du code civil la solidarité ne se présume point, il faut qu'elle soit expressément stipulée. En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de bail oral, de sorte qu'aucune solidarité n'a pu être convenue.

Par ailleurs, il ressort des débats à l'audience que les locataires ne sont pas mariés, de sorte qu'il n'y a pas de solidarité légale qui pourrait jouer.

L'appel incident n'est partant pas fondé.

A l'audience du 8 janvier 2002, les parties intimées augmentent leur demande du montant de 280.000.- francs du chef des arriérés de loyers pour les mois de mai 2001 à janvier 2002. Les appelants ne rapportent pas la preuve du paiement de ces loyers.

Il s'ensuit qu'il y a lieu à condamnation du montant réclamé de 280.000.- francs, à convertir en euro, conformément à l'article 1er de la loi du 1er août 2001 relative au basculement en euro, soit 6.941,02.- EUR..

Les bailleurs demandent encore la condamnation des appelants au montant de 20.000.francs sur base de l'article 6-1 du code civil, étant donné que le fait d'avoir relevé appel constituerait un abus de droit au vu des moyens fallacieux invoqués. Les parties intimées contestent cette demande.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle 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.

En l'espèce, même si les appelants ont succombé dans leur appel, il ne ressort néanmoins pas des éléments en cause que les appelants auraient agi avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi. Il s'ensuit que la demande n'est pas fondée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) succombant dans l'instance d'appel, leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 30.000.- francs n'est pas fondée.

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), de leur côté, demandent l'allocation d'une indemnité de procédure de 15.000.- francs. Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers en souffrance et du caractère non fondé de l'appel, il serait injuste de laisser à la charge des bailleurs l'entièreté des frais par eux exposés et non compris dans les dépens. Il y a partant lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR.

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,

dit qu'il n'y a pas lieu à sursis à statuer,

dit les appels non fondés,

partant, confirme le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois après la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'augmentation de leur demande,

dit cette demande fondée,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.), chacun pour moitié, à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 280.000.- francs, soit 6.941,02.EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande, le 8 janvier 2002, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sur base de l'article 6-1 du code civil,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 350.- EUR,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent jugement a été faite en la prédite audience publique par Théa HARLES-WALCH, Présidente de Chambre, en présence du greffier assumé Joëlle FREYMANN.