

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00001

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

Numéro du rôle : TAL-2022-02183

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Laura LUDWIG, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN, de Luxembourg du 4 mars 2022,

comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats PIERRET & Associés SARL, inscrite au tableau V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue de l'Hippodrome, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B263981, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 14 juin 2022 sous le n° 2022TALCH03/00103 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

« 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,

surseoit à statuer en attendant que l'instance pénale soit vidée,

réserve le surplus et les dépens,

refixe l'affaire pour contrôle à l'audience publique du mardi, le 4 octobre 2022 à 15.00 heures, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, salle TLO.11, au rez-de-chaussée, du tribunal d'arrondissement, Cité Judiciaire, et invite les parties à tenir le tribunal informé des suites réservées à l'instruction pénale de la plainte. »

Par avis du tribunal du 3 octobre 2022, l'audience du 4 octobre 2022 fut annulée et l'affaire fut tenue en suspens.

Par avis du tribunal du 2 février 2023, l'affaire fut fixée au 14 février 2023 pour plaidoiries. A l'audience du 14 février 2023, elle fut refixée au 5 décembre 2023 pour plaidoiries.

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

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

Maître Anouck EWERLING, avocat à la Cour, en remplacement de la société à responsabilité limitée Etude d'avocats PIERRET & associés SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 5 janvier 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Suivant ordonnance n° 925/23 du 8 novembre 2023, la chambre du conseil du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a prononcé un non-lieu à poursuite en faveur d'PERSONNE2.) du chef des infractions de menaces d'attentat, d'extorsion et de fausse attestation testimoniale.

Une décision au pénal étant intervenue, il n'y a donc plus lieu de surseoir à statuer.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 5 décembre 2023, les parties ont maintenu leurs moyens et prétentions tels que d'ores et déjà exposés et résumés dans le jugement n° 2022TALCH03/00103.

Motifs de la décision

1. Quant à la résiliation et au déguerpissement

Le jugement n° 2022TALCH03/00103 a retenu qu'il est établi en cause que PERSONNE1.) a hébergé PERSONNE2.) sans le consentement de la SOCIETE1.) et que l'article 7.1 du contrat de bail, tel que modifié par avenant, interdit toute sous-location.

Il appartient donc à la SOCIETE1.) d'établir soit la sous-location qui est considérée par l'article 35 du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 comme motif grave et légitime entraînant la résiliation du contrat, soit la tentative de sous-location. Dans ce cas, elle doit également établir que la tentative de sous-location est suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Dans son jugement n° 2022TALCH03/00103, le tribunal de céans a décidé qu'il convient de ne pas tenir compte des attestations testimoniales de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) qui sur la question de la sous-location ne renferment pas de constatations personnelles des témoins.

La chambre du conseil du tribunal d'arrondissement de Luxembourg ayant retenu un non-lieu à l'égard d'PERSONNE2.), notamment en ce qui concerne le fait reproché de faux témoignage, il y partant lieu de considérer son attestation testimoniale.

Il ressort de cette attestation testimoniale qu'PERSONNE2.) était obligée de sortir de sa maison pour quelques mois et était en train de chercher une chambre à louer. Elle dit avoir trouvé une annonce accrochée dans le supermarché SOCIETE2.) de ADRESSE3.) relative à la location d'une chambre à ADRESSE4.) moyennant un loyer mensuel de 680.- euros.

Elle aurait appelé tout de suite le 8 avril 2021, mais malheureusement une autre femme aurait déjà loué la chambre. Une semaine plus tard, le 12 avril 2021, PERSONNE1.)

l'aurait recontactée pour savoir si elle était encore intéressée par la chambre, l'autre femme ne disposant pas de moyens financiers suffisants.

Un rendez-vous aurait alors été prévu pour le 12 avril 2021 lors duquel PERSONNE1.) lui aurait montré le garage de l'appartement. Après une semaine, il l'aurait appelée pour demander si elle était toujours intéressée par l'appartement. Elle aurait décidé de faire un prêt de 3.000.- euros et aurait pris toutes ses affaires de ménage.

Elle aurait demandé à PERSONNE1.) si elle pouvait aménager la chambre comme elle voudrait, ce dont il aurait été d'accord.

Après quelques jours, PERSONNE1.) lui aurait soudainement et contre toute raison réclamé un 2^{ème} loyer. Il lui aurait raconté avoir besoin de l'argent pour acheter une voiture. Elle lui aurait répondu qu'elle ne pouvait faire autre chose qu'un prêt bancaire. A partir de ce moment, il aurait commencé à se faire remarquer. Les soirs, il aurait mis le volume du téléviseur très fort pour l'empêcher de dormir. Quand elle serait rentrée du travail plus tard que prévu, il lui aurait crié dessus. (...) Une fois, elle aurait fait semblant de partir au travail et se serait cachée dans sa chambre car elle l'aurait soupçonné de fouiller ses affaires. En effet, il aurait eu un double des clés et serait rentré pour fouiller dans ses papiers. Elle l'aurait confronté, sur ce il se serait effrayé et parti.

Le 5 mai 2021, PERSONNE1.) aurait finalement appelé la police pour la mettre à la rue. Elle aurait répondu aux policiers qu'elle serait locataire. (...) Le prochain jour, elle n'aurait plus pu entrer après que PERSONNE1.) ait changé la serrure de la porte d'entrée principale. Elle aurait à son tour appelé la police et PERSONNE1.) aurait alors menti à la police en prétendant qu'elle serait sa copine. Il aurait ramassé toutes ses affaires dans un grand garage au sous-sol du bâtiment qu'elle aurait récupérées en la présence de la police.

Elle aurait rencontré des voisins qui lui auraient expliqué que le bâtiment appartient à la SOCIETE1.) et que la sous-location est interdite, raison pour laquelle elle aurait contacté cette dernière.

Même si l'attestation d'PERSONNE2.) n'est pas claire sur la question de savoir si elle a finalement payé le loyer de 680.- euros à PERSONNE1.), il en ressort toutefois en des termes limpides qu'elle a occupé une chambre dans le logement de PERSONNE1.) de la fin du mois d'avril 2021 jusqu'au 5 mai 2021 suite à une annonce manuscrite émanant de PERSONNE1.) accrochée dans le supermarché SOCIETE2.) de ADRESSE3.) relative à la location d'une chambre à ADRESSE4.) pour un loyer mensuel de 680.- euros.

A défaut de preuve du paiement d'un loyer mensuel de 680.- euros, c'est à juste titre que le premier juge a décidé qu'il n'est pas établi en cause qu'un contrat de sous-location oral a été établi entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En revanche, et par confirmation du jugement entrepris, le tribunal de céans retient pour établi que PERSONNE1.) a tenté de sous-louer une chambre de son logement social.

A cet égard, le tribunal rappelle (tel que déjà développé plus amplement dans le jugement n° 2022TALCH03/00103) que la tentative de sous-location, qui n'est pas visée par l'article 35 du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998, ne peut valoir motif de résiliation au sens dudit article.

Cependant, le bailleur peut invoquer d'autres motifs que ceux énumérés à l'article 35 du règlement grand-ducal précité pour justifier la résiliation du contrat de bail mais il doit, dans ce cas, établir que le manquement en question est suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Une partie peut toujours mettre fin au contrat si des griefs qu'elle a à faire valoir sont à ce point graves qu'ils peuvent l'amener à considérer qu'il est absolument impossible de poursuivre de quelque façon les relations contractuelles. Une partie qui rompt le contrat le fait à ses risques et périls.

Dans ce cas, le juge doit appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement compte tenu des circonstances.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Il ressort de ce qui précède que PERSONNE1.) a publié une annonce en vue de la sous-location de l'appartement litigieux, tout en sachant que toute sous-location est interdite et qu'il n'avait ni demandé, ni obtenu au préalable l'accord de la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.), organisme social, met à disposition de personnes se trouvant dans le besoin des logements à un prix nettement inférieur au prix du marché et l'appelant a tenté de se procurer un gain financier en sous-louant une chambre à un prix supérieur au loyer lui réclamé par l'intimée pour tout l'appartement.

Ce faisant, PERSONNE1.) a nécessairement ébranlé la confiance lui accordé par la bailleuse et a donc violé son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille prévue à l'article 1728 du code civil.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le juge de première instance a dit le contrat de bail résilié aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

Etant donné que PERSONNE1.) a entretemps bénéficié d'un délai de déguerpissement de presque deux ans depuis le prononcé du jugement entrepris, il échet encore de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a accordé à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de 40 jours, sauf à dire que le délai courra à partir de la signification du présent jugement.

2. Demandes accessoires

PERSONNE1.) réclame, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 2.500.- euros pour la première instance et encore une fois de 2.500.- euros pour la présente instance d'appel.

La SOCIETE1.) sollicite à son tour une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

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 à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, aussi bien, par confirmation du jugement entrepris, en ce qui concerne la première instance, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

A défaut par la 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 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 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 et en continuation du jugement n° 2022TALCH03/00103 rendu en date du 14 juin 2022 par le tribunal de céans,

vidant le jugement n° 2022TALCH03/00103 rendu en date du 14 juin 2022 par le tribunal de céans,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 24 janvier 2022, sauf à dire que le délai de déguerpissement de **quarante (40) jours** courra à partir de la date de la signification du présent jugement,

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

déboute la SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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