

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00009

Audience publique du mardi, seize janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-06458

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Laura LUDWIG, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 31 juillet 2023,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

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

appelante par appel incident,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06458 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 22 août 2023, lors de laquelle elle fut renvoyée devant la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 26 septembre 2023 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 26 septembre 2023, l'affaire fut fixée au 5 décembre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Carolyn LIBAR, avocat, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Christiane GABBANA, 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 mardi, 16 janvier 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 13 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.), épouse PERSONNE3.), devant le juge de paix pour:

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 4.230.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers ;
- l'entendre condamner à une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- l'entendre condamner aux frais et dépens ;
- obtenir l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a augmenté sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges au montant total de 9.870.- euros, en tenant compte des impayés pour les mois d'avril à juillet 2023 inclus.

PERSONNE1.) n'a pas contesté la demande de PERSONNE2.) tendant à la résiliation du contrat de bail mais a demandé un délai de déguerpissement de trois mois.

Elle s'est au contraire opposée aux arriérés de loyers et avances sur charges réclamés pour ne pas être dus.

Par jugement du 14 juillet 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les demandes en la forme.

Il a donné acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 9.870.- euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 mars 2023 pour le montant de 4.230.- euros et à compter du 6 juillet 2023 pour le montant de 5.640.- euros, chaque fois jusqu'à solde.

Il a déclaré résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné celle-ci à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation à la somme de 1.480.- euros par mois.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250.- euros, a dit que le jugement est exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 31 juillet 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 17 juillet 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de la condamnation au montant de 9.870.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois, sinon de trois mois.

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

Elle demande encore à voir condamner PERSONNE2.) à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Nicky STOFFEL, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) augmente sa demande en arriérés de loyers pour la période d'août 2023 à décembre 2023 inclus, soit 7.100.- euros et la porte au montant total de 16.920.- euros.

Elle interjette encore appel incident et demande à voir retirer à PERSONNE1.) tout délai de déguerpissement.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle sollicite à son tour une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 2.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose que par contrat de bail du 30 juin 2019, PERSONNE2.) aurait donné en location à elle-même et à PERSONNE4.), une maison sise à L-ADRESSE1.) à partir du 1^{er} septembre 2019.

Suivant avenant du 1^{er} février 2021, l'intimée leur aurait encore donné en location la cour arrière côté gauche. Par le même avenant, le loyer pour l'ensemble aurait été fixé à 1.410.- euros payable à partir du mois de février 2021.

En date du 8 juin 2021, les parties auraient résilié d'un commun accord et avec effet immédiat, le contrat de bail suite au départ de PERSONNE4.). La remise des clés n'aurait cependant jamais eu lieu et l'appelante serait restée vivre dans la maison, sans opposition de la partie intimée.

Dans un jugement rendu par le tribunal de paix en date du 23 décembre 2022, il aurait été décidé qu'un nouveau contrat de bail verbal s'était formé entre les parties.

Lorsque l'appelante aurait voulu rentrer à nouveau dans la maison louée courant février 2023, ses clés ne seraient plus entrées dans la serrure. Après plusieurs tentatives, elle aurait fini par appeler la police pour constater que les clés ne rentrent pas. Il semblerait que la serrure de la porte d'entrée a été changée. Un procès-verbal aurait été dressé en date du 2 février 2023 et continué au parquet de Luxembourg,

Etant donné qu'elle aurait été privée du bien loué depuis le mois de février 2023 et qu'elle aurait à plusieurs reprises informé la bailleuse, qui n'aurait rien entrepris, elle aurait cessé le paiement des loyers à partir du mois de mars 2023, faute de pouvoir jouir du bien loué.

Faute de disposer des moyens financiers nécessaires, elle n'aurait pas pu faire appel à un serrurier.

N'étant plus présent dans le logement, l'administration communale aurait procédé à sa radiation. Par conséquent, elle aurait également perdu son droit à l'allocation d'inclusion et se verrait actuellement contrainte de résider auprès d'une connaissance.

Elle conteste encore formellement être redevable des loyers relatifs aux mois de janvier et février 2023 en ce qu'elle les aurait payés à la bailleuse en espèce.

Bien qu'elle soit consciente de devoir partir du logement loué, elle ne trouverait pas si vite un autre logement pour elle et ses trois enfants, âgés de 16 ans, 14 ans et 3 mois.

2. PERSONNE2.)

La partie intimée expose que PERSONNE1.) resterait en défaut de régler l'intégralité du loyer depuis le mois de janvier 2023, soit entretemps un montant total de 16.970.- euros.

Dans ce contexte, l'intimée conteste énergiquement que PERSONNE1.) lui aurait payé les mois de janvier et février 2023 en espèces. Un tel procédé de paiement n'aurait d'ailleurs jamais existé entre parties, les loyers ayant toujours été réglés par virement bancaire.

De même, elle conteste que PERSONNE1.) n'aurait plus accès au logement loué. En tout état de cause et si jamais la locataire n'avait vraiment plus accès à la maison, elle en ignorerait la raison et n'en serait aucunement responsable. Elle lui aurait même proposé de forcer la porte dans la cour arrière, ce que la locataire aurait cependant refusé sous de vagues prétextes.

Il n'existerait pas la moindre trace d'une prétendue plainte pénale.

Vu que PERSONNE1.) affirme elle-même qu'elle habiterait entretemps ailleurs, faute d'avoir accès à la maison louée, elle n'aurait pas non plus besoin d'un quelconque délai de déguerpissement.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges

Concernant les loyers des mois de janvier 2023 et février 2023, il y a lieu rappeler les termes de l'article 1315 du code civil qui pose un principe général : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

Ainsi rédigée, cette disposition envisage donc la charge de la production des preuves en établissant un ordre chronologique dans leur administration. Cependant, la formule légale contient également une autre solution, moins apparente, mais indiscutable : elle scelle le sort du procès quand la preuve ne peut pas être faite. En indiquant « *qui doit prouver* », l'article 1315 du code civil répond aussi à la question de savoir à qui le juge devra donner satisfaction lorsque la lumière ne sera pas faite. (Répertoire civil Dalloz, verbo preuve, n° 955, ainsi que les jurisprudences y citées)

En l'espèce, PERSONNE1.) ne conteste pas qu'un loyer et une avance sur charges soient dus pour les mois de janvier 2023 et février 2023 mais prétend s'être acquittée en espèce. Il appartient donc à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de ses dires.

Il ne ressort d'aucune pièce en cause, telle que par exemple une quittance ou un reçu, que PERSONNE1.) aurait payé les loyers relatifs aux mois de janvier 2023 et février 2023 en espèce. Ainsi, les loyers de janvier 2023 et de février 2023 restent à l'heure actuelle impayés, de sorte à ce qu'il y a lieu, par confirmation du jugement de faire droit à la demande de PERSONNE2.) à hauteur de $2 \times 1.410 = 2.820.-$ euros concernant les loyers de janvier 2023 et de février 2023.

PERSONNE2.) réclame non seulement la confirmation du jugement entrepris quant aux loyers pour la période de mars 2023 à juillet 2023 inclus mais augmente encore sa demande par rapport aux loyers échus depuis le jugement entrepris, soit la période d'août 2023 à décembre 2023 inclus.

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 partant à dire recevable.

PERSONNE1.) tend à justifier le non-paiement des loyers sur la période du mois de mars 2023 à décembre 2023 par le fait qu'elle n'aurait plus eu accès à la maison louée.

Aux termes de l'article 1719 du même code, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée et de le faire jouir paisiblement pendant la durée du bail.

L'article 1720 du code civil poursuit « *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée de bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives.* »

Suivant l'article 1721 du même code, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

La garantie de la jouissance paisible comprend la garantie du fait personnel du bailleur, celle du fait des tiers et celle des vices de la chose.

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat.

Dans le contrat de bail, comme dans tout contrat synallagmatique, les obligations respectives doivent être exécutées simultanément. Chacune des parties n'est en droit

d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser d'exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter.

Ce refus se manifeste par l'exception d'inexécution. L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles.

Il incombe dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'inexécution par la bailleuse de ses obligations contractuelles.

A ce titre, PERSONNE1.) verse plusieurs photographies dont il ressortirait le défaut d'accès au logement ainsi que diverses dégradations comme le dépôt d'ordures destinées à l'empêcher de la jouissance des lieux loués.

Elle verse encore un échange de messages avec une entreprise de serrurier afin d'obtenir un devis pour le remplacement de la serrure.

Or, et tel que le premier juge l'a retenu à bon droit, il ressort de l'analyse des pièces versées en cause que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver le moindre défaut de jouissance de la maison et de la cour prises en location, et surtout qu'il serait imputable à la bailleuse. A cet égard, il y a lieu de souligner qu'il ne ressort notamment d'aucune pièce que PERSONNE1.) aurait informé, ne serait-ce qu'une seule fois, la bailleuse du prétendu défaut d'accès à la maison.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que le défaut de jouissance allégué par PERSONNE1.) n'est pas prouvé, de sorte que les loyers restent intégralement dus sur la période de mars 2023 à décembre 2023 inclus, soit $10 \times 1.410 = 14.100$.- euros.

La demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers sur la période de janvier 2023 à décembre 2023 est donc à dire fondée pour la somme totale de $2.820 + 14.100 = 16.920$.- euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 13 mars 2023 sur le montant de 4.230.- euros, à compter du 6 juillet 2023 sur le montant de 5.640.- euros et à compter du 5 décembre 2023 sur le montant de 7.050.- euros, dates des demandes respectives en justice, chaque fois jusqu'à solde.

2. Quant à la résiliation et au déguerpissement

Il ressort de l'analyse des termes de l'acte d'appel du 31 juillet 2023 que PERSONNE1.) n'a pas interjeté appel à l'encontre du jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail mais demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois, sinon 3 mois.

Etant donné que PERSONNE1.) a d'ores et déjà bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire de 6 mois grâce à la procédure d'appel et ne fournit pas d'autre élément au soutien de sa demande, tel que par exemple des recherches de logement, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de lui allouer un délai de déguerpissement d'un mois, sauf à dire que le délai d'un mois courra à partir de la date de la signification du présent jugement.

3. 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).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et ce tant pour la première instance, demande qui est à dire recevable alors que PERSONNE2.) n'a pas soulevé un moyen d'irrecevabilité en relation avec telle demande qui fut formulée pour la première fois en instance d'appel, que pour l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance de 250.- euros.

PERSONNE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 500.- euros.

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 14 juillet 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement d'un (1) mois courra à partir de la date de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers relatifs à la période d'août 2023 à décembre 2023,

la dit recevable et fondée,

en conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme totale de 16.920.- euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 mars 2023 sur le montant de 4.230.- euros, à compter du 6 juillet 2023 sur le montant de 5.640.- euros et à compter du 5 décembre 2023 sur le montant de 7.050.- euros, chaque fois jusqu'à solde,

déclare recevable mais non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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