

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00028

Audience publique du mardi, treize février deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-09760

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
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 20 novembre 2023,

intimé sur appel incident,

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

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 Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-09760 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 12 décembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 23 janvier 2024 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 Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, 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, 13 février 2024 le

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

Par requête déposée le 17 mai 2023 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, sinon de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement, voir constater la résiliation du contrat de bail, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail, voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux loués dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement, le voir condamner à lui payer le montant de 5.528,77 euros au titre d'un décompte de charges locatives, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde.

Il a réclamé une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.000.- euros ainsi que le montant de 2.500.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a formulé une demande en paiement pour des arriérés de loyers correspondant aux mois de juillet 2023 à septembre 2023 compris pour un montant total de 925.- euros.

Il a encore déclaré renoncer à sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés.

PERSONNE1.) a contesté la demande en résiliation du contrat de bail mais a expressément reconnu redevoir la somme de 925.- euros au titre d'arriérés de loyers pour la période de juillet 2023 à septembre 2023 compris.

Il a conclu au rejet de la demande en paiement des charges locatives d'un montant de 5.528,77 euros.

Par jugement du 30 octobre 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, les a dites recevables, a donné acte à PERSONNE2.) de sa demande nouvelle en paiement d'arriérés de loyers et de charges et a donné acte à PERSONNE2.) qu'il renonce à sa demande en indemnisation au titre des frais et honoraires d'avocat.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 925.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 9 octobre 2023, jusqu'à solde et ordonné l'exécution provisoire de cette condamnation.

Il a débouté PERSONNE2.) de sa demande en paiement au titre du décompte de charges.

Il a prononcé la résiliation du bail entre parties aux torts de PERSONNE1.) et l'a condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 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 ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire quant à la résiliation et au déguerpissement.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 150.- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 20 novembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié en date du 2 novembre 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire que le contrat de bail est maintenu.

Subsidiairement, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois, sinon de 3 mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Il sollicite encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande finalement à voir condamner la partie intimée à tous les frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Nicky STOFFEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) interjette appel incident à l'égard du jugement entrepris et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 5.528,77 euros à titre de charges locatives impayées.

Il demande encore, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur de 500.- euros.

Il réduit sa demande en arriérés de loyers au montant de 289,86 euros.

Il demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Il sollicite finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose que, suivant contrat de bail du 1^{er} décembre 2020, il se serait engagé à payer à PERSONNE2.) le montant de 825.- euros par mois à titre de loyer pour une chambre ainsi que le montant de 75.- euros à titre de charges.

En date du 2 février 2023, la partie bailleuse lui aurait notifié son intention de résilier le contrat de bail pour inexécutions contractuelles alors qu'à cette date PERSONNE1.) attendait que l'Office Social paie la partie de son loyer qu'il prend en charge, soit 300.- euros. L'Office Social aurait finalement payé avec 16 jours de retard, retard qui ne serait pas imputable au locataire.

Avant ce courrier du 2 février 2023, PERSONNE1.) n'aurait été en retard que pour 4 paiements de loyers, dont 2 auraient été payés avec moins de deux jours de retard.

Ces retards de paiement minimes ne permettraient pas de justifier une résiliation du bail.

Bien qu'il fasse tout son possible au vu de sa situation précaire afin de payer ses loyers en temps et en heure, il aurait effectivement eu des difficultés financières l'ayant contraint à ne payer son loyer qu'en partie pour la période de juillet 2023 à octobre 2023. Il essaierait d'apurer ses dettes locatives aussi vite que possible.

En date du 26 avril 2023, il aurait reçu un courrier recommandé, cette fois-ci de la part du mandataire de la partie bailleuse réitérant le souhait de celle-ci de mettre fin au contrat de bail.

PERSONNE1.) ne conteste pas redevoir actuellement encore le montant de 289,86 euros à titre d'arriérés de loyers.

Le rôle du juge serait d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances. En l'espèce, les retards minimes ne pourraient être considérés comme des retards considérables suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Subsidiairement, il demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois, sinon 3 mois. Sa situation actuelle ne lui permettrait pas de se reloger dans un délai de 2 mois tel que retenu par le premier juge.

PERSONNE1.) conteste le montant lui réclamé à titre d'arriérés de charges. Ayant été incarcéré pendant plusieurs mois, il lui aurait été impossible de consommer ce qu'on lui réclamerait actuellement. Le jugement entrepris serait à confirmer sur ce point.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) expose que, suivant contrat de bail signé le 1^{er} décembre 2020, avec effet à la même date, il aurait donné en colocation à PERSONNE1.) un bien comprenant une chambre personnelle et des espaces communs, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 825.- euros, augmenté des charges locatives mensuelles de 75.- euros, payables ensemble d'avance avant le 1^{er} de chaque mois.

Par lettre du 2 février 2023, PERSONNE2.) aurait résilié le contrat de bail pour motifs graves consistant dans le non-paiement régulier du loyer et aurait demandé au locataire de libérer les lieux pour le 2 mai 2023. Par courrier recommandé du 26 avril 2023, le mandataire du bailleur aurait ensuite réitéré sa position et invité PERSONNE1.) à procéder à un état des lieux de sortie le 2 mai 2023. Lors de la visite du 2 mai 2023, PERSONNE2.) aurait dû constater que le locataire a investi l'entièreté de la colocation, y compris la deuxième chambre et ce sans contrepartie financière.

Au vu des paiements intervenus entre le prononcé du jugement entrepris et l'audience des plaidoiries d'appel, PERSONNE2.) réduit sa demande en arriérés de loyers au seul montant de 289,86 euros.

Outre les retards systématiques de paiement du loyer, PERSONNE1.) aurait encore violé l'interdiction de fumer dans les lieux loués, en y consommant notamment des stupéfiants, et se serait montré particulièrement insultant et menaçant à l'égard du bailleur.

PERSONNE2.) conteste l'existence de difficultés financières dans le chef du locataire.

Ce serait partant à juste titre que le premier juge a prononcé la résiliation du bail. Au vu du comportement agressif de PERSONNE1.), il s'oppose à ce qu'il soit accordé un délai de déguerpissement supérieur à 2 mois.

Par voie d'appel incident, PERSONNE2.) demande à se voir allouer le montant de 5.528,77 euros à titre d'arriérés de charges. Il n'aurait jamais été prévu entre parties de fixer les charges forfaitairement.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers

Le tribunal retient d'emblée que PERSONNE1.) ne conteste pas redevoir actuellement le montant de 289,86 euros du chef d'arriérés de loyers.

Lors de l'audience des plaidoiries d'appel et sur question du tribunal, ni le mandataire de PERSONNE1.), ni celui d'PERSONNE2.) n'ont pu fournir d'explication à quelle période ce montant correspond exactement.

Il échet partant, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 289,86 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 9 octobre 2023, jusqu'à solde.

2. Quant aux charges

L'article 3 du contrat de bail du document remis uniquement au tribunal stipule que :

« The « all-inclusive » rent agreed by mutual agreement of the parties is set at €825 and €75 charges per month. The charges include, dues and taxes, as for example property taxes, pipe taxes and other taxes, and expenses and maintaining costs for water, heating/gas/fuel, electricity, sewer, trash.

The rent is payable monthly, at the latest before the 1st of each month by standing order on the landlord's bank account opened with the bank (...).»

L'article 4 dudit contrat poursuit en ces termes :

« Water rates, heating/gas, electricity, sewer, trash, property taxes on the property are borne by the Lessor. As well as the appropriate share of the common expenses, such as lighting of the common parts, pipe taxes and trash, cleaning costs, as well as water consumption and fuel, and other expenses. The Tenant does not have to pay anything for taxes, charges or expenses as they are included in the all-inclusive rent. »

Il ressort donc du contrat de bail conclu entre les parties au litige que la somme de 75.- euros à payer au titre de provision mensuelle pour charges constitue un forfait (et non pas une avance sur charges). Ce montant est notamment destiné à couvrir, d'une part, la consommation d'eau et, d'autre part, les taxes communales.

Aux termes de l'article 5 point 4) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les acomptes sur charges peuvent être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire.

La fixation forfaitaire de l'avance sur charges telle que stipulée dans le bail signé entre les parties au litige, qui tombe sous le couvert de la susdite loi, est partant à considérer comme étant valablement intervenue.

Le propre d'une fixation forfaitaire des avances sur charges est d'en définir le montant au moment de la conclusion du contrat, indépendamment des frais réels à exposer par le

bailleur pour la consommation d'énergie, l'entretien courant du logement et des parties communes, les menues réparations ou les taxes liées à l'usage du logement.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a retenu qu'à défaut pour PERSONNE2.) de prouver une adaptation contractuelle des charges forfaitaires, ce dernier est à débouter de sa demande en paiement au titre du décompte de charges.

3. Quant à la résiliation du bail

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 donc d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

A noter encore que le juge peut 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).

Il ressort du décompte versé en cause par PERSONNE2.) et non autrement contesté par la partie adverse que :

- Le mois d'avril 2021 a d'abord été payé par moitié avec un retard de 28 jours et finalement l'autre moitié avec un retard de 2 mois.
- Le mois de février 2022 a été payé avec un retard de 6 jours.
- Le mois de mai 2022 avec un retard de 2 jours.
- Le mois de novembre 2022 avec un retard d'un jour.
- Deux tiers du mois de février 2023 ont été payés avec un jour de retard et l'autre tiers a finalement été payé avec 15 jours de retard.

- Un tiers du mois de mars 2023 a été payé avec 2 jours de retard (soit la part incombant à l'Office Social), les deux tiers restant finalement avec 6 jours de retard.
- Un tiers (soit la part incombant à l'Office Social) du mois de mai 2023 a été payé 2 jours à l'avance, les deux tiers restant avec 9 jours de retard.
- Le mois de juillet 2023 a été payé en partie à l'avance, il y a encore eu un deuxième paiement avec 2 jours de retard, laissant subsister un solde de 46,43 euros.
- Le mois d'août 2023 a été payé en partie à l'avance, laissant subsister un solde de 525.- euros.
- Le mois de septembre 2023 a été payé en partie à l'échéance, un deuxième versement a eu lieu avec 3 jours de retard, laissant finalement subsister un solde de 325.- euros.
- Le mois d'octobre 2023 a été intégralement payé avec une journée de retard.

Il est encore constant en cause que sur la condamnation intervenue en première instance à titre d'arriérés de loyers, PERSONNE1.) a entretemps apuré le montant $925 - 289,86 = 635,14$ euros.

Au vu des principes énoncés ci-dessus, il est certes vrai que le bailleur est en droit de s'attendre à une rentrée régulière d'argent et que le non-paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire, cependant le juge reste libre d'apprécier à chaque fois les circonstances d'espèce.

En considération des efforts indéniables réalisés par le locataire, malgré ses difficultés financières et les retards, non autrement contestés, dans le chef de l'Office Social, de régulariser au mieux et au plus vite sa situation à l'égard de la partie bailleuse, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, que le critère de gravité n'est pas établi en l'espèce.

Les captures d'écran du prétendu profil Facebook de PERSONNE1.) ne permettent pas non plus de retenir qu'il aurait consommé des stupéfiants dans les lieux loués.

Il en va de même de l'allégation que PERSONNE1.) occuperait entretemps l'intégralité de l'appartement sans contrepartie financière y afférente.

Le reproche que PERSONNE1.) se serait montré particulièrement agressif à l'égard du bailleur reste également à l'état de pure allégation et est même contredit par les conversations WhatsApp versées en cause dans lesquelles PERSONNE1.) est courtois et poli face à la partie adverse et a même cherché à trouver des solutions pour les retards de paiement.

Par conséquent et en considération de l'ensemble des éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir, par réformation du jugement entrepris, que le contrat de bail n'est pas résilié et partant maintenu, de sorte que PERSONNE1.) est donc en droit à ce titre de se maintenir dans les lieux loués.

4. 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 de l'instance d'appel, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et PERSONNE1.) est, par réformation du jugement entrepris, à décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 150.- euros pour la première instance.

PERSONNE1.) sollicite une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Telle demande n'a pas été formulée devant le premier juge par PERSONNE1.).

Cependant, il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où PERSONNE2.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Or, à défaut par PERSONNE1.) 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 à déclarer non fondée aussi bien pour ce qui est de la première instance que de la présente instance d'appel.

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

PERSONNE1.) vient d'être déchargé de la condamnation à déguerpir des lieux loués, tandis qu'il reste tenu d'une condamnation en arriérés de loyers à l'égard d'PERSONNE2.).

Dans ces conditions, le tribunal décide de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à chacune des deux parties.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail à loyer, la demande de Maître Nicky STOFFEL en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

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,

donne acte à PERSONNE2.) qu'il réduit sa demande en arriérés de loyers au montant de 289,86 euros,

dit l'appel principal fondé,

dit l'appel incident non fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 30 octobre 2023,

dit qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à déguerpir des lieux loués,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 289,86 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 9 octobre 2023, jusqu'à solde,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à chacune des deux parties,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

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

partant en déboute,

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

rejette la demande en distraction de Maître Nicky STOFFEL.