

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00037

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

Numéro du rôle : TAL-2023-08822

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 suppléant Max GLODE, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL, de Luxembourg du 27 octobre 2023,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître David YURTMAN, 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 suppléant Max GLODE,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Alison RUDER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-08822 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 novembre 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 Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Alison RUDER, 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, 20 février 2024 le

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

Par requête déposée le 21 novembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour principalement voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} juillet 2022, ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse des lieux loués dans le délai de huitaine après la notification du jugement, fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant de 600.- euros par mois à compter du 1^{er} juillet 2022, condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 8.342,16 euros à titre de loyers, de charges et d'indemnités d'occupation restés impayés, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, sinon du jugement, chaque fois jusqu'à solde.

Subsidiairement, il a demandé à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé, ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse des lieux loués dans le délai de huitaine après la notification du jugement, condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 6.125,16 euros à titre de loyers, d'avances sur charges et de charges restés impayés, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, sinon du jugement, chaque fois jusqu'à solde.

En tout état de cause, il a demandé à voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure à hauteur de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, le montant de 2.500.- euros à titre de remboursement des honoraires d'avocat et à voir déclarer le jugement exécutoire par provision.

A l'audience des plaidoiries de première instance, la partie requérante a renoncé à sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

PERSONNE2.) a contesté, d'une part, la réalité des travaux et, d'autre part, que ces travaux soient d'une envergure telle qu'il devrait vider complètement les lieux loués durant leur exécution.

Il a demandé reconventionnellement le montant de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts « *pour le préjudice subi depuis le 11 novembre 2021 sur base des articles 1719 et 1721 du Code civil.* »

PERSONNE2.) a encore réclamé une suspension du paiement du loyer, sinon une réduction du loyer à un montant maximum de 50.- euros en se basant sur l'exception d'inexécution.

Il a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Par jugement du 22 septembre 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 et a donné acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande au titre des honoraires d'avocat.

Il a dit que la résiliation notifiée par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) par courrier du 29 mars 2022 est nulle et non avenue.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu de fixer une indemnité d'occupation.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en condamnation à titre de loyers, d'indemnités d'occupation et de charges.

Il a rejeté la demande en résiliation du contrat de bail conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a dit que le contrat de bail existant entre parties est toujours en vigueur et a rejeté la demande en déguerpissement.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en condamnation de PERSONNE2.) pour la somme de 3.550,19 euros à titre de charges.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement.

Il a débouté PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts ainsi que de sa demande reconventionnelle basée sur l'exception d'inexécution.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 400.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 27 octobre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prèdit jugement, lui notifiè en date du 3 octobre 2023.

Par r'formation du jugement entrepris, il demande principalement à voir

- dire que la r'ésiliation notifièe en date du 29 mars 2022 est valable et ressort tous ses effets et que la partie intimèe est occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} juillet 2022 ;
- fixer une indemnité d'occupation au montant de 600.- euros par mois jusqu'à son dèpart effectif ;
- condamner la partie intimèe au paiement d'un montant de 10.721,62 euros à titre de loyers, de charges et/ou d'indemnités d'occupation restés impayés, avec les intèrêts au taux lègal principalement à compter de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir, chaque fois jusqu'à solde ;
- ordonner le dèguerpissement de la partie intimèe des lieux loués avec tous ceux qui l'occupent de son chef dans un dèlai de huitaine suivant la signification du jugement à intervenir.

Subsidiairement, il demande à voir

- prononcer la r'ésiliation judiciaire du contrat de bail ;
- condamner la partie intimèe à lui payer le montant de 9,691,06 euros à titre de loyers, d'avances sur charges et de charges restés impayés, augmenté des intèrêts au taux lègal principalement à compter de la prè sente demande en justice, sinon du jugement à intervenir, chaque fois jusqu'à solde ;
- ordonner le dèguerpissement de la partie intimèe des lieux loués avec tous ceux qui l'occupent de son chef, dans le dèlai de huitaine après la signification du jugement à intervenir.

En tout ètat de cause, il r'clame une indemnité de procèdure sur base de l'article 240 du nouveau code de procèdure civile de 1.000.- euros pour la première instance et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de la partie intimèe à tous les frais et dèpens des deux instances, avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 23 janvier 2024, PERSONNE1.) dit renoncer à sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat formulèe dans l'acte d'appel.

PERSONNE2.) interjette appel incident à l'ègard du jugement entrepris et demande, par r'formation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intèrêts à hauteur de 5.000.- euros.

Il demande à voir ordonner la suspension du paiement du loyer, sinon à voir ordonner la r'èduction du loyer à un montant maximal de 50.- euros.

Il réclame encore une indemnité de procédure pour la première instance de 1.500.- euros.

Il demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Subsidiairement, il formule une offre de preuve et demande à faire entendre les témoins PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

A titre infiniment subsidiaire, il sollicite un délai de déguerpissement d'au moins six mois.

Il sollicite encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 3.000.- euros et demande à voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens avec distraction au profit de Maître Esbelta DE FREITAS affirmant en avoir fait l'avance.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose que Suivant contrat de bail signé en date du janvier 2015, il aurait donné en location à PERSONNE2.) un appartement dans une résidence sise à L-ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 600.- euros, augmenté d'un montant de 100.- euros à titre d'avances sur charges.

Malgré la résiliation du 5 mai 2019 au motif qu'il y a lieu d'effectuer de lourds travaux de rénovation, PERSONNE2.) se serait maintenu dans les lieux loués. En date du 1^{er} septembre 2021, il aurait réitéré sa volonté de mettre un terme au contrat de bail liant les parties en indiquant quels travaux avaient vocation à être effectués.

Par courrier du 29 mars 2022, PERSONNE1.) aurait finalement procédé à la résiliation du contrat après observation d'un préavis de 3 mois conformément aux dispositions de l'article 1736 du code civil. Sans contester la résiliation intervenue, PERSONNE2.) aurait cessé tout paiement à compter du mois d'avril 2022.

Par décision de la Commission des Loyers du 28 juin 2022, le loyer aurait été fixé au montant de 156,48 euros à partir du 1^{er} juillet 2022. A compter du mois d'août 2022, PERSONNE2.) aurait commencé à verser mensuellement le montant de 153.- euros laissant subsister un solde substantiel en faveur du bailleur.

Ce serait à tort que le premier juge a décidé que la résiliation intervenue en date du 29 mars 2022 était nulle et de nul effet alors qu'il serait manifeste que les travaux à réaliser, respectivement en cours, seraient d'une envergure ne permettant pas le maintien des locataires en les lieux.

Il est renvoyé à l'autorisation de bâtir délivrée en date du 3 mai 2019 portant sur la transformation de l'immeuble en cause sans changement d'affectation ainsi qu'à un

extrait des plans démontrant que par exemple, toutes les dalles et escalier actuellement en bois devraient céder leur place à des dalles et escalier en béton.

En outre, par courrier du 23 mars 2023, la COMMUNE certifierait avoir renouvelé l'autorisation de bâtir à deux reprises, respectivement en date des 4 août 2020 et 6 septembre 2021, que les travaux avaient débuté en date du 25 août 2022 et que l'autorisation est valable jusqu'au 24 août 2024.

Dans une autre affaire concernant le même immeuble, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en instance d'appel, aurait, dans un jugement rendu en date du 4 juillet 2023, bien conclu à la validité de la résiliation intervenue pour travaux d'envergure et aurait ordonné le déguerpissement de la locataire.

2. PERSONNE2.)

La partie intimée expose que force serait tout d'abord de constater que le bailleur ne serait aucunement intervenu dans l'immeuble en cause entre l'envoi du courrier du 5 mai 2019, prétendant des travaux de rénovation, et le 25 août 2022, date présumée du début des travaux.

Depuis le mois d'octobre 2021 jusqu'au mois de novembre 2022, sans préjudice quant aux dates exactes, et suite aux contestations des locataires quant à la validité de la résiliation du contrat de bail et à l'augmentation considérable du loyer injustifiée, la chaudière de l'immeuble aurait été coupée par le bailleur, privant ainsi tous les locataires de l'immeuble de chauffage et d'eau chaude pendant plusieurs mois.

PERSONNE1.) l'aurait ensuite menacé ainsi que les autres locataires de l'immeuble courant du mois d'avril 2022 que s'ils ne sortaient pas avant le 1^{er} juillet 2022, la situation serait de pire en pire et qu'il couperait ensuite l'électricité puis l'eau.

Par courrier daté du 29 mars 2022, PERSONNE1.) aurait, par l'intermédiaire de son mandataire, procédé à la résiliation du contrat de bail.

Tant en première instance qu'en instance d'appel, la partie appelante resterait en défaut de rapporter la preuve de la réalité et la nécessité des prétendus travaux de grande envergure à entreprendre dans l'appartement loué mais surtout justifiant la résiliation du contrat de bail.

PERSONNE1.) produirait à l'appui de ses prétentions seulement des photographies des travaux effectués dans l'immeuble, mais resterait toujours en défaut de verser le moindre devis, ni les factures relatives à ces travaux, ni même un projet de rénovation de l'appartement loué par PERSONNE2.). Concernant les photos versées en cause, il n'y aurait pas non plus de certitude de l'endroit, ni de la date à laquelle celles-ci ont été prises.

De même, la partie adverse ne démontrerait pas que la prétendue transformation de l'immeuble nécessiterait que l'appartement loué soit libre d'occupation. L'appartement d'PERSONNE2.) serait d'ailleurs situé au rez-de-chaussée et n'aurait pas d'escalier. La rénovation des murs, l'électricité ainsi que la mise en place d'un compteur d'eau individuel n'entraînerait pas la résiliation du contrat de bail.

On ne connaîtrait d'ailleurs toujours pas à ce jour exactement les travaux de rénovation PERSONNE1.) entendrait entreprendre dans l'appartement loué. Dans l'hypothèse où il souhaiterait entreprendre des travaux de rafraîchissement dans l'appartement loué par la partie intimée, le contrat de bail pourrait dès lors se poursuivre.

En l'espèce, PERSONNE1.) chercherait uniquement à se défaire d'PERSONNE2.) suite à la décision de la Commission des Loyers.

Au cas où le tribunal de céans considérerait que la résiliation du contrat de bail est valable, et qu'PERSONNE2.) devrait être condamné à payer une indemnité d'occupation, il y aurait lieu de la fixer à 156,48 euros à compter du jugement à intervenir.

Il est encore formellement contesté que le locataire « *cessa tout paiement à compter du mois d'avril 2022* ». Les dires adverses seraient d'ailleurs contredits par le décompte produit par la partie appelante elle-même PERSONNE2.) aurait toujours, suite à la décision de la Commission des Loyers, versé mensuellement la somme de 256,48 euros au titre des loyers et avances sur charges.

Ce ne serait que suite à l'introduction d'une requête devant le juge de paix, que PERSONNE1.) aurait remis la chaudière en fonction, soit à partir du mois de novembre 2022, sans préjudice quant à la date exacte.

A ce jour, l'eau resterait toujours coupée dans la cuisine et dans la salle de bain et l'électricité serait toujours coupée dans la salle de bain. De plus, et ce depuis le mois d'octobre 2023, sans préjudice quant à une date plus exacte, le chauffage ne fonctionnerait à nouveau plus dans l'appartement loué. PERSONNE1.) refuserait toute intervention.

PERSONNE1.) produirait un décompte des prétendues charges impayées sur la période du mois de janvier 2022 au mois de septembre 2023 d'un montant total de 4.194,74 euros. PERSONNE2.) conteste ce montant aux motifs qu'il n'y aurait pas eu accord des parties sur le mode de répartition des charges et que les décomptes manqueraient de clarté faute par PERSONNE1.) de verser poste par poste les pièces justificatives des sommes demandées.

Aussi, PERSONNE2.) aurait conclu un contrat individuel avec SOCIETE1.) et paierait ses factures individuellement. Il paierait également ses taxes communales individuellement.

Le décompte ne prendrait pas non plus en considération, les avances sur charges payées mensuellement par PERSONNE2.) à hauteur de 100.- euros, soit la somme totale de 2.100.- euros du mois de janvier 2022 au mois de septembre 2023.

Ce serait cependant à tort que le juge de paix aurait rejeté les demandes reconventionnelles d'PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts pour les troubles de jouissance, notamment par la coupure de chauffage du mois d'octobre 2021 au mois de novembre 2022 sans interruption, puis par l'eau du logement coupé depuis le mois de mars 2023, par l'électricité de la salle de bain coupée depuis le mois de juin 2023, par le chauffage à nouveau coupé depuis le mois d'octobre 2023, ainsi que par la présence des moisissures depuis de nombreux mois.

Il y aurait partant lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point et de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 5.000.- euros pour le préjudice subi du mois d'octobre 2021 au mois de septembre 2022 sur base des articles 1719 et 1721 du code civil.

Il aurait averti à plusieurs reprises le bailleur des troubles rencontrés, mais ce dernier aurait refusé catégoriquement toute intervention., de sorte qu'PERSONNE2.) serait actuellement en droit d'invoquer le principe de l'exception d'inexécution. Il y aurait donc encore lieu de réformer le jugement entrepris et d'ordonner la suspension du paiement du loyer, sinon la réduction du loyer à un montant maximum 50.- euros.

Motifs de la décision

1. Quant aux travaux de rénovation

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 12 paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que:

- a) le bailleur ne prouve avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,
- b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,
- c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

Le motif de résiliation invoqué, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue, le cas échéant, dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail.

Il appartient au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, d'établir l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement.

Si certaines décisions ont posé comme condition que les travaux de rénovation doivent être absolument nécessaires et indispensables, le tribunal rejette ce critère qui est bien trop strict.

En effet, dès lors qu'il est établi que les travaux de rénovation ont une utilité réelle pour l'immeuble en lui apportant un supplément de confort et en modernisant ses éléments d'équipement, le motif est à considérer comme justifié. Il en est ainsi notamment d'un immeuble d'une certaine ancienneté qui ne correspond plus aux standards modernes, dès lors qu'il est établi que les travaux projetés constituent une amélioration effective de l'immeuble, alors même que le locataire déclare se plaire dans les locaux existants.

Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argumentation de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit apporter une plus-value à son immeuble. Des travaux qui se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble loué et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne, devraient justifier la résiliation du bail (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pasirisie tome 31, no. 163).

Par ailleurs, s'il a certes été décidé que le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, cette solution n'est envisageable que si objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible (ibidem).

Il appartient dès lors au tribunal d'apprécier si le motif invoqué en cause est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Dans un courrier du 23 mars 2023, la COMMUNE confirme à PERSONNE1.) :

« Pour faire suite à votre demande concernant les autorisations de construction visant la transformation de l'immeuble sis au ADRESSE3.), nous pouvons vous confirmer les dates suivantes :

- *Le 3 mai 2019 : Emission de l'autorisation de construire.*
- *Le 4 août 2020 : 1^{ère} prolongation de l'autorisation de construire.*
- *Le 6 septembre 2021 : 2^{ième} prolongation de l'autorisation de construire.*
- *Le 25 août 2022 : Début des travaux signalé.*
- *Le 24 août 2024 : Fin de la validité de l'autorisation de construire actuelle. »*

PERSONNE1.) verse encore un ensemble de photos, supposé montrer l'état actuel de l'immeuble.

PERSONNE2.) conclut au rejet desdites photos au motif qu'il ne serait ni certain qu'elles correspondent à l'immeuble litigieux, ni connu à quel moment elles auraient été prises.

Il y a tout d'abord lieu de relever que simple l'argument que les photos versées ne correspondraient pas à l'immeuble litigieux constitue une contestation vague de manière

tout à fait générale. Toutefois une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions. (Cour, 4^{ième}, 29 juin 2021, n° CAL-2020-00636 du rôle)

Si jamais PERSONNE2.) est d'avis que les photos litigieuses ne correspondent pas à l'immeuble en cause, il lui aurait appartenu de verser de son côté des clichés reprenant les lieux, ce d'autant plus que bon nombre des photos concernent les parties communes, telle la cage d'escalier.

Le tribunal constate que les photos montrent essentiellement des lieux qui se trouvent d'ores et déjà en état de chantier, soit des lieux où les travaux de rénovation ont déjà commencé. Cette constatation est corroborée par le prédit courrier de la COMMUNE duquel il ressort que le début des travaux a été signalé en date du 25 août 2022.

Les photos sont donc à prendre en considération en ce qu'elles établissent, ensemble avec le courrier du 23 mars 2023, que les travaux ont déjà été commencés par PERSONNE1.), du moins dans la mesure du possible vu la présence et le maintien de PERSONNE2.) dans les lieux.

Même si le tribunal ne dispose pas de l'âge exact de la bâtisse, il ressort néanmoins de la décision de la Commission des loyers du 28 juin 2022 que l'immeuble doit nécessairement être daté d'un certain âge en ce que tout l'immeuble a été vendu le 14 novembre 2001 au prix de 136.341,50 euros et qu'aucun investissement n'a eu lieu depuis lors. PERSONNE2.) fait d'ailleurs lui-même état de la présence de moisissures dans son appartement.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, le tribunal décide que PERSONNE1.) a démontré à suffisance de droit que les travaux de rénovation envisagés ont une utilité réelle pour l'immeuble et qu'ils ne permettent pas le maintien dans les lieux loués du locataire. Il s'ensuit qu'en l'espèce tel motif de résiliation est à considérer comme justifié.

La nécessité, la réalité ainsi que l'envergure des travaux de rénovation étant établies par les éléments d'ores et déjà en cause, l'offre de preuve par témoins formulée par PERSONNE2.) à rejeter.

Par réformation du jugement entrepris, il y a donc lieu de dire la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 juin 2022 opérée par courrier du 29 mars 2022 valable, de déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} juillet 2022 et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

PERSONNE2.) sollicite un délai de déguerpissement d'au moins 6 mois en faisant référence tant à sa situation familiale que patrimoniale.

Etant donné qu'PERSONNE2.) est au courant depuis le mois de mai 2019 que le bailleur entend entreprendre des travaux d'envergure, le tribunal décide de lui accorder un délai de déguerpissement de 3 mois, délai commençant à courir à compter de la date de la signification du présent jugement.

2. Quant aux indemnités d'occupation

PERSONNE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 600.- euros à partir du mois de juillet 2022.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

Il appartient au propriétaire de l'immeuble, en l'occurrence la partie appelante, de fournir des éléments de nature à évaluer la valeur locative de l'immeuble. A défaut de ce faire, le tribunal fixe ex aequo et bono l'indemnité d'occupation mensuelle réduite ou ordonne une expertise (L. THIELEN, Le contrat de bail, n° 228).

Par décision de la Commission des loyers du 28 juin 2022, non autrement entreprise par PERSONNE1.), le loyer mensuel a été fixé au montant de 156,48 euros à partir du 1^{er} juillet 2022 au motif que

« Considérant l'acte de vente du 14 novembre 2001 que la commission des loyers a reçu en date du 22 juin 2022 auprès de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA ;

Qu'il résulte de cet acte et, en l'absence de tout autre document permettant d'évaluer le capital investi, que le loyer de 600.-€ actuellement demandé par le bailleur n'est pas justifié alors que conformément à l'article 3 de la Loi, la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement ; »

Après avoir réévalué et décoté le capital investi, la Commission des loyers est arrivée à un loyer de 156,48 euros par mois.

Conformément à la décision de la Commission des loyers, le tribunal de céans fixe l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.) au montant de 156,48 euros par mois à partir du 1^{er} juillet 2022.

PERSONNE1.) augmente sa demande en arriérés de loyers, charges et/ou indemnités d'occupation au montant total de 10.721,62 euros. Ce montant est ventilé comme suit :

- 6.526,88 euros à titre d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation
- 4.194,74 euros à titre d'arriérés de 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 est partant à dire recevable.

Il résulte du décompte versé par PERSONNE1.) qu'aucun montant n'est réclamé antérieurement à la date du 1^{er} juillet 2022. Le même décompte fait état que depuis le 1^{er} juillet 2022 PERSONNE2.) a versé la somme de 256,48 euros, soit le montant de 156,48 euros à titre de loyer (tel que fixé par la Commission des Loyers) et le montant de 100.- euros pour les charges.

PERSONNE1.) est partant, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de sa demande en arriérés de loyers/indemnités d'occupation.

3. Quant aux charges

Pour ce qui est des prétendues charges impayées, le montant réclamé de 4.194,74 euros comprend les taxes communales pour la période de janvier 2022 à juin 2023 ainsi que les frais de gaz pour la période de juillet 2021 à septembre 2023.

Le tribunal renvoie tout d'abord au contrat de bail entre parties qui stipule sous l'intitulé « *CONDITIONS* » au point n° 9) que « *« toutes taxes comme : électricité, gaz, eau, service d'hygiène, chauffage, antenne collective etc. sont à charge du locataire. Les taxes actuelles et à venir payables au service des régies de la ville pour l'eau, tout-à-l'égout, les poubelles et autres prestations, ainsi que les lampes électriques, les frais d'électricité et du gaz dans les lieux à usage commun, (tel qu'entrée, cage d'escalier, corridors, caves greniers, buanderies) sont à charge de tous les locataires et seront répartis à parts égales entre ceux-ci* ».

C'est donc à juste titre que le premier juge en a déduit qu'il ressort du contrat de bail que les taxes et les consommations dans les lieux à usage commun sont réparties à parts égales entre tous les locataires.

Ensuite et conformément aux dispositions de l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire à titre de frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes; pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement; le bailleur pouvant exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais.

PERSONNE1.) verse un décompte duquel il résulte qu'il a chaque fois divisé le montant réclamé à titre des taxes communales et des frais de gaz par trois. En l'absence de contestation à cet égard, et vu les stipulations contractuelles précitées, le tribunal en retient que l'immeuble en cause comprend 3 locataires.

PERSONNE1.) fournit encore les factures émises par l'Administration communale de la Ville de COMMUNE relatives aux taxes communales actuellement réclamées.

Les taxes communales faisant expressément partie des prévisions contractuelles et à défaut de preuve de paiement par PERSONNE2.), la demande est, par réformation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant de :

- Taxes communales janvier à mars 2022 : $770,55 / 3 = 256,85$ euros ;
- Taxes communales avril à juin 2023 : $752,55 / 3 = 250,85$ euros ;
- Taxes communales juillet à septembre 2023 : $749,55 / 3 = 249,85$ euros ;
- Taxes communales janvier à mars 2023 : $566,53 / 3 = 188,84$ euros ;
- Taxes communales avril à juin 2023 : $566,53 / 3 = 188,84$ euros ;

Soit la somme de 1.135,23 euros à charges d'PERSONNE2.).

Concernant les frais de gaz, le tribunal renvoie à ces développements ci-dessus desquels il résulte qu'au moins depuis novembre 2021, les locataires ne cessent de se plaindre de l'absence de chauffage sans que PERSONNE1.) n'ait réagi d'une quelconque façon afin d'y remédier.

Etant donné que dans son décompte PERSONNE1.) a également divisé les frais de gaz par trois, c'est-à-dire à part égale pour chaque locataire, il doit forcément s'agir des frais de gaz relatifs aux parties communes, vu les stipulations contractuelles exposées plus amplement ci-dessus.

Or, il est également difficilement concevable que le chauffage aurait été opérationnel dans les parties communes et non pas dans les appartements individuels.

La demande en paiement concernant les frais de gaz est partant à rejeter en bloc. Il s'en suit de ce qui précède que la demande de PERSONNE1.) en paiement de charges est, par réformation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant de 1.135,23 euros.

4. Quant aux troubles de jouissances invoqués par PERSONNE2.)

Aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur doit assurer la jouissance paisible au preneur pendant la durée du bail.

La garantie des vices est une application de la garantie de la jouissance paisible. Il y a vice, si le trouble de jouissance résulte du fait même de la chose par opposition au trouble provoqué par le fait de l'homme (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 660 et 661).

L'article 1721 du même code prévoit qu'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.

Il y a vice donnant lieu à garantie « chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose » par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, op cit, n° 661).

La garantie du bailleur ne joue cependant pas si le locataire a négligé de l'avertir de l'existence du vice et que le dommage, résultant du vice, aurait pu être évité si le locataire avait fait connaître le vice au bailleur. La responsabilité du bailleur ne peut dès lors être engagée que si, informée de la survenance du vice, le bailleur n'a pris aucune disposition pour y remédier (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, op cit, n° 668).

Aux termes de l'article 1719 précité du code civil, le bailleur doit en outre entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

L'article 1720 du code civil prévoit que le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Il appartient au locataire d'établir le bien-fondé des doléances qu'il invoque.

PERSONNE2.) verse un courrier du 22 février 2022, par lequel il avait contesté la résiliation en indiquant au bailleur que « *une dégradation des conditions de vie s'est installée, vu que le chauffage ne fonctionne pas et qu'il n'y a plus d'eau chaude depuis des semaines.* ».

Il verse encore deux lettres datée du 28 avril 2022 et du 16 mai 2022 dans lesquelles il informe le bailleur que « *Je (...) viens vers vous concernant les problématiques de la non-existence de chauffage dans mon logement, ainsi que l'eau chaude depuis le 14.4.2022 (...)* » et « *depuis le 14 avril 2022 le chauffage de mon logement ne fonctionne plus et on n'a pas d'eau chaude. Je vous ai contacté à plusieurs reprises par rapport à ces problèmes qui datent depuis des mois (...)* », et un jeu de photos qui montre des endroits avec moisissures.

Il produit également en cause une conversation WhatsApp entre PERSONNE6.) (ancienne locataire dans le même immeuble qu'PERSONNE2.) et la partie bailleuse qui se lit comme suit :

- 11 novembre 2021 : « *Bonjour, nous n'avons plus d'eau chaude depuis hier* » ;
- 19 janvier 2022 : « *Bonjour nous n'avons plus de chauffage ni de l'eau chaude depuis hier soir. Pourriez-vous regarder svp* » ;
- 2 février 2022 : « *Bonsoir nous n'avons plus de l'eau chaude, ni de chauffage à nouveau* » ;
- 11 février 2022 : « *Bonjour, il n'y a pas de chauffage à nouveau* » ;
- 15 février 2022 : « *Bonjour, on a plus d'eau chaude ni chauffage à nouveau* » ;
- 17 février 2022 : « *Bonjour il n'y a pas de chauffage depuis hier* » ;
- 19 mars 2022 : « *Bonjour il n'a pas d'eau chaude* » ;
- 31 mars 2022 : « *Bonjour on n'a pas d'eau chaude* » ;
- 7 avril 2022 : « *Bonjour nous n'avons pas d'eau chaude à nouveau* » ;
- 16 avril 2022 : « *Bonjour il n'y a pas d'eau chaude* » ;
- 29 juillet 2022 : « *Bonjour on n'a plus d'eau chaude depuis ce mardi* ».

L'ensemble de ces messages est coché sur les captures d'écran de la messagerie WhatsApp de PERSONNE6.) par deux traits bleus, signifiant que les messages ont été réceptionnés et lus par PERSONNE1.).

Aucune pièce en cause ne permet de retenir, que PERSONNE1.) aurait daigné réserver la moindre suite aux doléances des locataires, ne serait-que par répondre à leurs plaintes.

Concernant la présence de moisissures dans l'appartement occupé par PERSONNE2.), le tribunal se doit de rejoindre le premier juge en ce que ce n'est qu'en date du 29 mars 2023, par le biais d'un courrier du mandataire d'PERSONNE2.), que ce dernier a informé pour la première fois le bailleur « *que les murs de l'appartement loué sont remplis d'humidité et présentent de nombreuses tâches de moisissures* ».

Il est partant établi en cause que depuis le PERSONNE1.) a été régulièrement informé par ses locataires qu'il n'y a ni chauffage, ni eau chaude mais qu'il n'a jamais réagi d'une quelconque façon face à leurs doléances.

Le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, de dire la demande d'PERSONNE2.) en dommages et intérêts fondée à concurrence d'un montant fixé, *ex aequo et bono*, à 1.500.- euros.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de faire droit à l'offre de preuve par témoins.

PERSONNE2.) invoque encore le principe de l'exception d'inexécution et demande à voir ordonner la suspension du paiement du loyer, sinon la réduction du loyer à un montant maximum 50.- euros.

Il est de principe que le déséquilibre dans l'exercice des obligations réciproques, inhérent au contrat synallagmatique et existant partant également dans le contrat de bail,

ne saurait être invoqué « lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. Lux.21mars1991, n° 42950 du rôle). Outre ces conditions relatives à la créance de l'excipiens, il existe des conditions qui tiennent à la personne de l'excipiens. Celui-ci doit faire preuve de bonne foi en soulevant l'exception. Si le cocontractant se trouve lui-même à l'origine de l'inexécution par l'autre partie de ses propres obligations, le bénéfice doit lui être refusé (cf. Le bail à loyer, P. 31, n° 102) » (Lux. 3^{ième} chambre 27 juin 2008, n° 115138 du rôle).

Force est de constater que non seulement PERSONNE2.) a conservé la jouissance de l'appartement pendant toute la durée du bail mais que suivant décision de la Commission des Loyers du 28 juin 2022 le loyer a déjà été fixé au montant mensuel de 156,48 euros à partir du 1^{er} juillet 2022.

La demande en suspension, sinon réduction du loyer est donc, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

5. Compensation

Il y a lieu à compensation entre les montants réduits de part et d'autre : 1.500 (dommages et intérêts réduits par PERSONNE1.) – 1.135,23 (arriérés de charges réduits par PERSONNE2.) = 364,77 euros.

Par conséquent, le tribunal condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 364,77 euros.

6. 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 aussi bien pour ce qui est, par réformation du jugement entrepris, de la première instance que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

Il y a partant lieu de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 400.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

A défaut par PERSONNE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par lui 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, aussi bien, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance, que pour ce qui est 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.

Au vu des condamnations retenues à charge de chacune de parties, le tribunal décide de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail à loyer, les demandes de Maître David YURTMAN et de Maître Esbelta DE FREITAS en distraction des frais et dépens sont à rejeter.

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,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

dit que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier de résiliation du 29 mars 2022 avec effet au 30 juin 2022,

déclare PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} juillet 2022,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois (3) mois commençant à courir à partir de la date de la signification du présent jugement ;

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 156,48 euros à partir du 1^{er} juillet 2022,

dit la demande de PERSONNE1.) en arriérés de charges fondée à concurrence d'un montant de 1.135,23 euros,

dit l'appel incident partiellement fondé,

dit la demande d'PERSONNE2.) en dommages et intérêts pour trouble de jouissance fondée à concurrence d'un montant de 1.500.- euros,

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

ordonne la compensation entre les montants réduits de part et d'autre,

partant et après compensation,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 364,77 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus à l'exception du volet relatif aux frais et dépens,

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,

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

rejette la demande en distraction des frais et dépens formulée par Maître David YURTMAN,

rejette la demande en distraction des frais et dépens formulée par Maître Esbelta DE FREITAS.

Ainsi fait et jugé par Christian SCHEER, vice-président, Marc PUNDEL, premier juge, et Anne SCHREINER, juge-déléguée, et signé par Marc PUNDEL, en remplacement de Christian SCHEER, légitimement empêché à la signature.