

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00084

Audience publique du mardi, sept mai deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-10262

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S, anciennement SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant unique PERSONNE1.) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante 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 8 décembre 2023,

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE2.), épouse de feu PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

3) PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE4.),

4) PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE5.),

5) PERSONNE7.), demeurant à L-ADRESSE6.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODE,
comparant par Maître Sandro LUCI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-10262 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 2 janvier 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 27 février 2024 pour plaidoiries. Par avis du tribunal du 27 février 2024, l'affaire fut refixée au 16 avril 2024. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Sandro LUCI, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 7 mai 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 28 juin 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) ont fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 8.087,32 euros à titre d'arriéré de loyer du mois d'avril 2022 et de charges, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail et ce endéans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement.

Les parties demanderesses ont encore sollicité l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) ont maintenu leurs demandes, sauf déduction faite d'un paiement de 300.- euros réglé directement aux bailleurs par les sous-locataires.

Bien que régulièrement convoquée, SOCIETE1.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience de première instance du 20 septembre 2023. La convocation n'ayant pas été notifiée à une personne habilitée à la recevoir, le juge de paix a statué par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 13 octobre 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de SOCIETE1.), contradictoirement à l'égard des parties demanderesses et en premier ressort a dit recevable et fondées les demandes des parties requérantes.

Il a condamné SOCIETE1.) à leur payer le montant de 8.087,32 euros à titre de loyer du mois d'avril 2022 et de charges non payées, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 juin 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de SOCIETE1.), a condamné SOCIETE1.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard un mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé les requérants à faire expulser la locataire dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, a condamné SOCIETE1.) à payer aux parties requérantes une indemnité de 400.- euros sur base 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 8 décembre 2023, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 17 octobre 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur de 1.000.- euros, une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel et la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) réduisent leur demande en arriérés de charges au montant de 1.101,33 euros, suite aux paiements intervenus de la part de SOCIETE1.), renoncent à leur demande en paiement du loyer du mois d'avril 2022 et demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils demandent à voir déclarer la demande de SOCIETE1.) en indemnité de procédure pour la première instance irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel.

Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500.- euros.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

La partie appelante expose qu'en date du 16 septembre 2019, SOCIETE1.) aurait signé un contrat de bail avec de feu PERSONNE3.) (père de PERSONNE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.)), pour un appartement sis au,

ADRESSE7.) à ADRESSE8.) moyennant un loyer mensuel hors charges de 1.200.- euros.

SOCIETE1.) se serait toujours régulièrement acquittée du loyer, payable le 15 de chaque mois et non pas le premier.

Elle reproche aux parties intimées de ne pas lui avoir communiqué les décomptes charges durant les deux premières années du bail. Ce ne serait qu'en juillet et octobre 2022, que des décomptes lui auraient été adressés, pour les exercices 2019/2020 (1.308,05 euros) et 2020/2021 (2.361,47 euros).

Faute d'avoir reçu de décomptes, et en l'absence d'avance mensuelle sur charges, aucun montant n'aurait été réduit.

Ce serait à tort que le premier juge a condamné SOCIETE1.) à payer la somme de 8.087,32.- euros à titre de loyer du mois d'avril 2022 et de charges non payées.

Dans ces conditions, il n'y aurait pas non plus lieu à résiliation du contrat de bail et au déguerpissement.

2. PERSONNE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.)

Les parties intimées exposent que le contrat de bail entre parties stipulerait un loyer mensuel de 1.200.- euros, payable le premier de chaque mois et non pas le 15 du mois. Or, dès le départ, aucun loyer n'aurait été versé pour le premier du mois mais que vers le 16, sinon même avec plusieurs mois de retard.

Aucun loyer n'aurait donc été réglé en temps et en heure. Pire, les sous-locataires de SOCIETE1.) auraient finalement payé les loyers aux bailleurs principaux, sans qu'il n'existerait le moindre lien contractuel entre ceux-ci.

Lors de l'audience des plaidoiries d'appel, les parties intimées versent un décompte actualisé et renoncent à leur demande en paiement relatif au loyer du mois d'avril 2022 qui a entretemps été réglé par SOCIETE1.).

Suivant ledit décompte le total réduit à titre de charges pour les exercices 2019/2020, 2020/2021, 2021/2022 et 2022/2023 s'élèverait à 11.201,33 euros. Depuis le prononcé du jugement entrepris, et sous menace de saisie, SOCIETE1.) aurait procédé au paiement de la somme 10.100.- euros, de sorte que les parties intimées réclament actuellement encore le montant de 1.101,33 euros à titre de solde charges.

Les charges n'auraient certes pas été prévues en tant qu'avance mensuelle mais sous forme de décompte pour chaque période courant de juillet à juin. SOCIETE1.) aurait toujours refusé de payer les charges sous de vagues prétextes, notamment en invoquant

l'absence de décompte. Les parties intimées sont formelles pour dire que SOCIETE1.) aurait toujours reçu les décomptes charges.

Il est encore reproché à SOCIETE1.) de n'avoir assuré l'appartement qu'en date du 12 octobre 2022, soit trois ans après la conclusion du contrat de bail.

Même si actuellement le solde redu ne s'élèverait plus qu'à 1.101,33 euros, le comportement fautif de SOCIETE1.) durant toute la location justifierait amplement la résiliation du contrat de bail ainsi que la condamnation de la locataire au déguerpissement.

Motifs de la décision

1. Quant aux montants redus

Il résulte du décompte actualisé versé par les parties intimées, et non autrement contesté, que SOCIETE1.) redevait initialement

Exercice	Montant
2019/2020	1.652,26 euros
2020/2021	2.361,47 euros
2021/2022	3.517,80 euros
2022/2023	3.669,08 euros
TOTAL	11.201,33 euros

Il est encore constant en cause que depuis le jugement entrepris SOCIETE1.) a payé le montant de 10.100.- euros, de sorte qu'il reste actuellement un solde réclamé et non autrement contesté à hauteur de 1.101,33 euros.

En l'absence de contestation, il y a d'ores et déjà lieu, par réformation du jugement entrepris, de condamner SOCIETE1.) à payer aux parties intimées le montant de 1.101,33 euros à titre d'arriérés de charges, ce montant étant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 28 juin 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il y a encore lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger SOCIETE1.) de la condamnation au paiement du loyer du mois d'avril 2022, les parties intimées renonçant à cette demande.

2. Quant à la résiliation du contrat de bail

Les parties sont tout d'abord en désaccord si le loyer est payable le premier de chaque mois ou le 15 du mois.

Force est de constater que le contrat de bail stipule de façon contradictoire en son article 3 à la première page que le loyer est payable d'avance au début de chaque mois, tandis que l'article 4 à la deuxième page stipule que le loyer est payable le 15 de chaque mois.

Les articles 1156 et suivants du code civil déterminent les règles devant régir l'interprétation que les tribunaux sont amenés à faire dans le cadre des conventions qui leur sont soumises et qui comportent des clauses qui se révèlent être obscures, ambiguës ou entachées de contradiction. Si l'article 1156 du code civil a valeur de principe, les articles 1157 à 1164 du même code comportent des directives auxiliaires devant guider le juge dans sa tâche consistant à rechercher la volonté des parties.

L'article 1156, placé en tête de série, a incontestablement valeur de principe : « *On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* ».

Le texte délivre un double enseignement. Il souligne la primauté du critère subjectif : interpréter une convention, c'est avant tout rechercher la volonté des parties. Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement été celle des parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale. L'esprit doit l'emporter sur la lettre (cf. Jurisclasseur Civil, articles 1156 à 1165, fasc. 10, n° 38).

Au total, la signification de l'article 1156 est assez simple. Dès lors qu'il est établi, par quelque moyen que ce soit, qu'il y a discordance entre la volonté réelle, par hypothèse exprimée, fût-ce tacitement, et la formulation – écrite ou même orale – de cette volonté, la première doit l'emporter (op. cit. n° 40).

L'article 1158 du code civil prévoit que « *les termes susceptibles de deux sens doivent être pris dans le sens qui convient le plus à la matière du contrat* », de sorte que, si l'une des interprétations plausibles est en harmonie avec l'économie générale du contrat et avec son contexte, alors qu'une autre ferait effet d'une note discordante ou d'un corps étranger, il est infiniment probable que la première traduise l'intention réelle des parties (op. cit. n° 45).

L'article 1161 du code civil dispose que « *toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier* ». Les clauses claires du contrat, l'économie générale de l'acte, son esprit et sa finalité sont donc utilisés pour mettre en lumière le sens des clauses obscures (François TERRÉ, Philippe SIMLER, Yves LEQUETTE, « Les obligations », Précis DALLOZ, 6ème édition, n° 426).

Le tribunal note que même si l'article 3 du contrat de bail stipule que le loyer est payable le premier du mois, il prévoit toutefois dans la même phrase que le loyer est dû pour la première fois « **le 16 Sept 2019** », soit vers la moitié du mois.

Ensuite, il résulte de l'ensemble des preuves de paiement fournies par SOCIETE1.) et concernant la période de janvier 2021 à décembre 2023 que tous les loyers ont été payés vers la moitié du mois, sinon un peu en avant, sans que les parties intimées n'aient jamais formulé d'objection à cet égard avant l'introduction de la présente affaire, la mise en demeure du 27 octobre 2022 étant d'ailleurs muette à cet égard.

Le tribunal décide partant que le contrat de bail est à interpréter dans le sens que le loyer n'est payable que pour le 15 de chaque mois.

Concernant les prédites preuves de paiement versées en cause par SOCIETE1.), le tribunal tient à relever qu'elles émanent toutes du compte de PERSONNE8.), soit le sous-locataire de SOCIETE1.) (tel qu'il ressort de la mise en demeure du mandataire des parties intimées du 27 octobre 2022) et que pour la période de janvier 2021 à septembre 2021 inclus, SOCIETE1.) y figure en tant que bénéficiaire et non pas les bailleurs. A partir du mois d'octobre 2021, les bailleurs, respectivement feu leur père, y figure alors comme bénéficiaire.

Etant donné que les bailleurs ne réclament pas d'arriérés de loyers à SOCIETE1.) sur la période de janvier 2021 à octobre 2021 et vu du fait qu'il ne s'agit que d'une période limitée et isolée, cette constatation ne saurait cependant influencer en l'occurrence sur le présent litige.

Ce d'autant plus que ce n'est que par la mise en demeure du 27 octobre 2022, soit plus de trois années après la conclusion du contrat de bail, que le mandataire des bailleurs rappelle pour la première fois à SOCIETE1.) que « *c'est le locataire, et non le sous-locataire qui paie à l'avenir le loyer et les avances sur charges à ma mandante* ».

Il est encore reproché à SOCIETE1.) de ne pas avoir payé les charges en temps et en heure. SOCIETE1.) résiste et estime ne jamais avoir reçu de décompte charges de la part des bailleurs.

Pour rappel, le contrat de bail ne prévoit pas d'avance sur charges mensuelle.

Le tribunal se doit tout d'abord de constater que les parties intimées restent en défaut de fournir la moindre preuve qu'elles auraient effectivement communiqué les décomptes charges à SOCIETE1.) (tel que par exemple une preuve d'envoi postal, sinon par voie de courriel). De même, elles ne fournissent pas de preuve qu'elles auraient, ne serait-ce qu'une fois, réclamé les arriérés de charges à SOCIETE1.) avant la mise en demeure du 27 octobre 2022, soit plus de trois (!) ans après la conclusion du contrat de bail, sinon avant les mises en demeure des 21 juillet, 2 août et 6 août 2022 qui ne sont cependant pas versées en cause mais dont fait état la mise en demeure du 27 octobre 2022.

Il est constant en cause que les décomptes charges sont toujours établis sur la période de juillet à juin, il n'en reste cependant pas moins que pendant deux exercices, les bailleurs n'ont pas réclamé les arriérés charges auprès de SOCIETE1.).

Dans ces conditions, et au vu des contestations émises par SOCIETE1.) dès son courrier du 14 novembre 2022 (en réponse à la mise en demeure du 27 octobre 2022) quant à la réception effective des décomptes charges, le tribunal décide que les parties intimées restent en défaut de rapporter la preuve quant à la communication des décomptes charges

en temps utile, de sorte qu'elles ne sauraient pas non plus reprocher à SOCIETE1.) le non-paiement des charges.

Par conséquent et au vu des circonstances développées ci-dessus, le fait qu'il reste actuellement encore un solde charges de 1.101,33 euros ne saurait justifier la résiliation du bail.

Les parties intimées reprochent finalement à SOCIETE1.) de ne pas avoir assuré l'appartement avant le 12 octobre 2022.

SOCIETE1.), qui ne contredit pas les affirmations adverses quant à l'absence d'assurance, est certes fautive de ne pas avoir assuré l'appartement pour la période antérieure au 12 octobre 2022. Or, à nouveau le tribunal se doit de constater qu'il ne ressort d'aucune pièce que les bailleurs auraient réclamé de police d'assurance à SOCIETE1.) avant la prédite mise en demeure du 27 octobre 2022. Le tribunal tient à rappeler qu'il ne dispose pas des mises en demeure des 21 juillet, 2 août et 6 août 2022 auxquelles il est fait allusion dans la mise en demeure du 27 octobre 2022.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la seule faute consistant dans le défaut d'assurance jusqu'au 12 octobre 2022 et ce en l'absence de réclamation de la part des bailleurs, ne saurait à elle seule justifier la résiliation du contrat de bail.

Par réformation du jugement entrepris, le tribunal décide dès lors qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et que SOCIETE1.) est à décharger de la condamnation au déguerpissement.

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).

Les parties intimées concluent à l'irrecevabilité de la demande adverse en indemnité de procédure pour la première instance, au motif que cette demande constituerait une demande nouvelle formée en instance d'appel.

L'article 592 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, dispose qu'il ne sera formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

La demande en indemnité de procédure pour la première instance ayant été formulée pour la première fois en instance d'appel et ne relevant pas des exceptions prévues à l'article 592 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile est partant à déclarer irrecevable.

SOCIETE1.) restant tenue d'une condamnation à l'égard des parties intimées, elle est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, les parties intimées sont à débouter de leur demande en indemnité de procédure pour l'instance d'appel et SOCIETE1.) est à décharger de la condamnation à payer aux parties intimées une indemnité de procédure de 400.- euros pour la première instance.

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

SOCIETE1.) redevant toujours un solde charges aux parties intimées, elle est à condamner aux frais et dépens des deux instances.

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,

donne acte à PERSONNE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) qu'ils renoncent à leur demande en paiement du loyer du mois d'avril 2022,

donne acte à PERSONNE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) de la réduction de leur demande en arriérés de charges,

dit l'appel partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 13 octobre 2023,

dit la demande de PERSONNE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) en arriérés de charges fondée pour le seul montant de 1.101,33 euros,

condamne la société à responsabilité simplifiée SOCIETE1.) SARL-S à payer à PERSONNE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) le montant de 1.101,33 euros à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 28 juin 2023, jusqu'à solde,

décharge la société à responsabilité simplifiée SOCIETE1.) SARL-S de la condamnation au paiement du loyer du mois d'avril 2022,

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

décharge la société à responsabilité simplifiée SOCIETE1.) SARL-S de la condamnation au déguerpissement,

décharge la société à responsabilité simplifiée SOCIETE1.) SARL-S de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société à responsabilité simplifiée SOCIETE1.) SARL-S aux frais et dépens de première instance,

dit la demande de la société à responsabilité simplifiée SOCIETE1.) SARL-S en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance irrecevable,

dit la demande de la société à responsabilité simplifiée SOCIETE1.) SARL-S en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de PERSONNE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondée,

partant en déboute,

condamne la société à responsabilité simplifiée SOCIETE1.) SARL-S aux frais et dépens de l'instance d'appel.