

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00085

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

Numéro du rôle : TAL-2024-01464

Composition :

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

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 14 février 2024,

comparant par Maître Nadine BOGELMANN-KAISER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE2.), et,

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ,

comparant par Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-01464 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 mars 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 16 avril 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Nadine BOGELMANN-KAISER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, 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

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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 21 septembre 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef du défendeur et pour le voir condamner au déguerpissement.

Ils ont en outre réclamé une indemnité de relocation d'un montant de 1.950.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à leur payer la somme de 35.000.- euros du chef de dégâts locatifs, sinon de voir nommer un expert judiciaire pour évaluer les dégâts.

Ils ont finalement sollicité une indemnité de procédure de 5.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

PERSONNE1.) s'est opposé à toutes les demandes.

Par jugement du 5 janvier 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit irrecevable la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au titre de dégâts locatifs pour être prématurée et, pour le surplus, a dit recevables les demandes formulées par PERSONNE2.) et de PERSONNE3.).

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné celui-ci à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé les parties requérantes à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 1.950.- euros à titre d'indemnité de relocation.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 14 février 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 8 janvier 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail.

Subsidiairement, il demande à voir ordonner la suspension du prononcé du jugement à intervenir.

A titre encore plus subsidiaire, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

Il demande à se voir décharger des condamnations à payer aux parties intimées une indemnité de relocation et une indemnité de procédure pour la première instance.

Il réclame encore une indemnité de procédure de 300.- euros (*tandis que l'acte d'appel mentionne les montants de 1.000.- euros et 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure, PERSONNE1.) a précisé à l'audience des plaidoiries d'appel qu'il ne réclame actuellement plus que 300.- euros de ce chef*) ainsi que la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Nadine BOGELMANN-KAISER, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) disent interjeter « *appel incident* » et demandent, « *par réformation du jugement entrepris* », à voir condamner PERSONNE1.) à leur payer le montant de 3.236,40 euros du chef d'une facture émise par la société de nettoyage SOCIETE1.).

Ils sollicitent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils formulent encore une offre de preuve et demande à faire entendre comme témoin PERSONNE4.).

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose que suivant contrat de bail du 26 février 2021 et sur proposition de l'office social de XXX, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient loué à PERSONNE1.) un studio sis à L-ADRESSE1.).

Avant la signature dudit contrat de bail, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient bien été informés par l'office social que PERSONNE1.) se trouve dans une situation sociale et professionnelle difficile suite à un accident de travail. En effet, depuis fin de l'année 2022, il connaîtrait de sérieux problèmes de santé entraînant une profonde dépression.

Du fait de sa maladie, il aurait vite été débordé par les tâches du quotidien et aurait souffert « *pendant une période d'un épisode type syndrome de MALADIE* » menant à une hospitalisation en psychiatrie fin octobre 2023. Or, pendant plus de deux ans, à partir de l'entrée dans les lieux, PERSONNE1.) aurait entretenu le bien loué, de même qu'il aurait toujours payé ses loyers.

Après son épisode MALADIE, les lieux loués auraient été remis en état grâce à l'intervention de l'entreprise de nettoyage SOCIETE1.). A ce jour, les lieux loués se trouveraient dans un état impeccable et seraient entretenus par PERSONNE1.). Dans ce contexte, il insiste que la présence de moisissures dans le studio relèverait d'un défaut structurel de l'immeuble et non pas du comportement du locataire.

Le constat dressé par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN en date du 25 août 2023 serait à écarter étant donné que le locataire n'aurait jamais été d'accord pour faire entrer l'huissier de justice dans le studio. Le contrat de bail autoriserait aux bailleurs seulement deux visites par an, visite d'ores et déjà épuisées lors du passage de l'huissier de justice.

PERSONNE1.) conteste finalement s'adonner à des tapages nocturnes, sinon à d'autres troubles de jouissance. L'offre de preuve adverse à cet égard serait à rejeter faute de pertinence. Aucune plainte n'aurait notamment été déposée auprès de la police.

2. PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

Les bailleurs reprochent à PERSONNE1.) de ne pas user du bien loué en bon père de famille conformément à l'article 1728 du code civil.

Ainsi, ils se plaignent de tapages nocturnes répétitifs de la part de PERSONNE1.) impliquant des interventions de la police. Lorsque la police serait intervenue en date du 11 mai 2023, les agents auraient constaté à l'entre-porte un sol totalement sale et crasseux ainsi qu'une odeur nauséabonde. Ils en auraient informé l'office social dont un représentant se serait rendu sur les lieux le 14 mai 2023 constatant que le studio se trouve dans un état de délabrement total.

Avant que le nettoyage ne soit intervenu, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient insisté pour charger l'huissier de justice Patrick KURDYBAN afin de dresser un état des lieux. L'huissier de justice aurait documenté que le « *sol et le mobilier, la salle de bains et la cuisine étaient couverts de déchets, de nourriture en état de décomposition*

et carrément d'excréments ». Il ressortirait de la première page du procès-verbal de constat qu'aussi bien le locataire que l'office social étaient d'accord avec la présence de l'huissier de justice dans les lieux loués.

Les employés de la société de nettoyage SOCIETE1.) auraient alors constaté à nouveau que les meubles et les murs seraient affectés de saletés indélébiles et surtout d'importantes moisissures. Au vu de l'état de l'appartement, les moisissures seraient bien la conséquence directe du manque d'entretien et ne relèveraient pas d'un défaut structurel de l'immeuble. Les anciens locataires ne se seraient jamais plaints de la présence de moisissures. Si les moisissures étaient effectivement dues à cause d'un défaut structurel, il aurait alors incombé à PERSONNE1.) de dénoncer leur présence endéans les plus brefs délais aux bailleurs, ce qui n'aurait jamais été le cas.

Lors des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) se serait engagé à rembourser la facture émise par l'entreprise de nettoyage. Or, à ce jour il resterait en défaut d'exécuter cet engagement. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) disent interjeter « *appel incident* » et demandent à voir condamner PERSONNE1.) à leur rembourser la somme de 3.236,40 euros.

Même après le nettoyage en profondeur, le locataire n'aurait pas changé de comportement et se trouverait en état d'ébriété aussi bien le jour que la nuit. L'office social serait alors à nouveau intervenu à plusieurs reprises sur les lieux pour les nettoyer et vider d'une multitude de sacs de plastique remplis de déchets et de canettes vides.

Ils contestent avoir loué le studio à PERSONNE1.) en connaissance de cause. Au début du contrat de bail, PERSONNE1.) aurait encore affiché un comportement tout à fait normal et ce ne serait que suite à l'accident de travail que la situation aurait basculé.

Le jugement entrepris serait partant à confirmer en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail et a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de deux mois. Il en irait de même pour ce qui est de la condamnation au paiement d'une indemnité de relocation équivalant à trois mois de loyer.

Motifs de la décision

1. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

Aux termes de l'article 1728 du code civil « *Le preneur est tenu de deux obligations principales :*

1° d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° de payer le prix du bail aux termes convenus ».

Il appartient toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation

éventuelle. La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, les baux en général, éd. 2000, n° 388 bis et 388 ter a).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

User en bon père de famille signifie entretenir le bien et éviter de causer des dégradations volontairement ou même simplement par négligence ou imprudence (cf. Yvette MERCHIER, Le bail en général, n°267).

S'il est certes vrai que s'agissant de réparations imputables au locataire suite à des dégradations causées par lui-même, cela se règle généralement en fin de bail, il peut cependant en être autrement en cas de dégradations graves (cf. Yvette MERCHIER, Le bail en général, n°271).

Comme on ne saurait imposer à un bailleur d'assister impuissant à la dégradation de son bien, il est légitime qu'il puisse prendre en cours de bail des mesures destinées à assurer la pérennité de son patrimoine.

En l'espèce, les bailleurs reprochent en premier lieu à PERSONNE1.) d'avoir fortement endommagé et sali les lieux.

Suivant l'article 1731 du code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, tel qu'il est le cas en l'espèce, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Pour le surplus, il résulte des photos versées en cause et datées du 18 février 2021, soit une semaine avant l'entrée dans les lieux de PERSONNE1.) que le studio se trouvait dans un bon état général.

Il résulte de la première page du procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN en date du 15 mai 2023 que « *sur place, j'ai pu constater la présence du locataire, Monsieur PERSONNE5.) [il y a lieu de lire PERSONNE6.)], ainsi que de deux assistants sociaux. L'un des assistants sociaux me déclare que Monsieur PERSONNE5.) a des problèmes de santé et qu'ils allaient l'accompagner à l'arrêt de bus afin qu'il puisse se rendre à l'hôpital de garde* ».

PERSONNE1.) était donc bien présent à l'arrivée de l'huissier de justice, de même que deux assistants sociaux. Ni PERSONNE1.), ni les assistants sociaux ne se sont opposés à ce que l'huissier procède aux constatations ayant mené au procès-verbal faisant l'objet des présents débats.

Par conséquent, le tribunal prendra en considération les constatations retenues par l'huissier de justice KURDYBAN.

Les photos faisant l'objet dudit procès-verbal de constat montrent un studio dans un état catastrophique rempli par des montagnes de déchets, avec des surfaces extrêmement sales et crasseuses, que ce soit pour le living/chambre à coucher, la cuisine ou la salle de bain.

Le tribunal de céans rejoint le premier juge en ce que l'état de saleté et de dégradation excède très largement l'usure normale des lieux et atteste d'un manque d'entretien très prononcé, voire d'un important état d'insalubrité.

La question si les lieux sont actuellement entretenus ou non est sans pertinence au regard de l'importance du manque d'entretien et par conséquent de la violation de l'obligation légale instituée par l'article 1728 du code civil.

De même, la question de l'état de santé de PERSONNE1.) ne justifie en tout état de cause pas à ce qu'un bailleur doit supporter la dégradation avancée des lieux donnés en location.

Finalement, le manque d'entretien du studio justifiant déjà à lui seul la résiliation du contrat de bail, il n'y a partant plus lieu d'analyser les autres reproches formulés à l'égard de PERSONNE1.).

L'offre de preuve tendant à faire écouter comme témoin PERSONNE4.) est à écarter pour les mêmes motifs.

C'est donc à bon droit que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail et a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de deux mois, sauf à dire que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la signification du présent jugement.

2. Quant à l'indemnité de relocation

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament une indemnité de relocation équivalente de trois mois de loyers, soit la somme de 1.950.- euros.

En effet, destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur, l'indemnité de relocation est expressément prévue par l'article 1760 du code civil, en ces termes : « *en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus* ».

Il appartient cependant au juge d'estimer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation, visé par l'article 1760 du code civil. Le tribunal n'est tenu par aucune règle

absolue. (Les Nouvelles, Louage des Choses, La Haye & Vankerckhove, éditions Larcier n° 410)

Rien ne l'oblige à respecter, ni le délai de congé, ni la durée effective du chômage immobilier qui peut dépendre de facteurs divers et variables, ne pouvant tous être imputés au locataire sortant, compte tenu des intentions réelles du bailleur et de l'intensité de ses efforts. Le juge dispose à cet effet d'un pouvoir souverain d'appréciation. (*ibidem*)

Le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que le montant réclamé par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) équivalant à trois mois de loyer est raisonnable.

Il échet partant, et par confirmation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 1.950.- euros.

3. Quant aux frais de nettoyage

Le tribunal tient à relever d'emblée que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas sollicité en première instance la condamnation de PERSONNE1.) au remboursement de la facture SOCIETE1.).

Il est certes vrai que PERSONNE1.) a, lors des plaidoiries de première instance, proposé de prendre en charge cette facture tout en précisant qu'au regard de sa situation financière, il serait dans l'impossibilité de la payer et que le juge de paix a retenu dans la motivation du jugement entrepris que cette proposition ne serait pas sérieuse au vu de la situation financière de la partie appelante.

Toujours est-il qu'il ne s'agit pas d'une demande formulée par PERSONNE1.) et qui aurait été tranchée par le premier juge, de sorte que l'actuelle demande en paiement relative à la facture SOCIETE1.) n'est pas à qualifier d'appel incident mais de demande nouvelle pour avoir été formulée pour la première fois en instance d'appel.

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 PERSONNE1.) 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.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) versent une facture n° NUMERO1.) (ainsi que la preuve de paiement y relative) émise par la société SOCIETE1.) concernant le nettoyage et la désinfection du studio en date du 15 mai 2023 au montant de 3.236,40 euros TTC.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus quant à l'état du studio et à l'obligation dans le chef du locataire d'user du bien loué en bon père de famille.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et de condamner PERSONNE1.) à leur payer le montant de 3.236,40 euros.

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, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur de 300.- 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 l'appel en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il réduit sa demande en indemnité de procédure au montant de 300.- euros,

rejette l'offre de preuve,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 5 janvier 2024, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 2 (deux) mois court à partir de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement de la somme de 3.236,40 euros du chef de la facture SOCIETE1.) recevable et fondée,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 3.236,40 euros,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

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