

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00093

Audience publique du mardi, vingt et un mai deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-03545

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 Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES, d'Esch-sur-Alzette du 15 avril 2024,

comparant par Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, ne comparant pas.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03545 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 mai 2024. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

PERSONNE2.) ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 21 mai 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 22 février 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à lui payer la somme de 2.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges locatives avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à compter de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) a encore demandé la condamnation d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de relocation de trois mois de loyer, soit la somme de 3.000.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Il a finalement demandé l'allocation d'une indemnité de procédure de 550.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) a expliqué qu'entretemps les loyers réclamés aux termes de sa requête ainsi que le terme courant ont été payés, de sorte qu'il a renoncé à sa demande en paiement. Il a cependant maintenu sa demande en résiliation du bail et sa demande en déguerpissement d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) compte tenu du paiement tardif répété des loyers.

Compte tenu du fait que le contrat de bail versé en cause n'est pas signé par PERSONNE3.), PERSONNE1.) a déclaré renoncer à l'ensemble des demandes formulées à l'égard de cette dernière.

Par jugement du 22 mars 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à

PERSONNE1.) qu'il renonce à toutes les demandes dirigées contre PERSONNE3.) et qu'il renonce à sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Le premier juge a encore dit non fondées les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement d'PERSONNE2.), dit non fondée la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation, dit non fondée la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure et condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 15 avril 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prèdit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande que la résiliation avec effet immédiat du bail pour faute grave dans le chef du locataire soit prononcée et qu'PERSONNE2.) soit condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de quinze jours à partir de la signification du présent jugement.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) demande encore la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour le mois d'avril 2024, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.700.- euros au titre du loyer de deux mois restant à échoir jusqu'à l'échéance du contrat de bail, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

Il demande finalement qu'PERSONNE2.) soit condamné à lui payer une indemnité de procédure de 850.- euros pour la première instance et une indemnité de procédure de 850.- euros pour l'instance d'appel, sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile et la condamnation d'PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) a précisé que le loyer et les charges du mois d'avril 2024 ont été payés par PERSONNE2.), mais qu'il y aurait lieu de condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.000.- euros au titre d'arriérés de loyers et charges pour le mois de mai 2024 qui resterait impayé.

Il ressort des modalités de remise d'exploit de l'huissier de justice que l'acte d'appel a été signifié à domicile. PERSONNE2.) n'ayant pas comparu à l'audience devant le tribunal de céans, ni en personne, ni par mandataire, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, conformément aux dispositions de l'article 79 du nouveau Code de procédure civile.

Moyens et arguments de PERSONNE1.)

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 15 décembre 2019, il aurait donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.).

Ledit bail aurait été conclu pour une durée d'un an, tacitement reconductible pour une durée de 6 mois, et contre paiement d'un loyer mensuel de 750.- euros et des avances sur charges mensuelles de 150.- euros payables d'avance, soit en début du mois.

Par courrier du 27 avril 2022, PERSONNE1.) aurait augmenté le loyer à 850.- euros.

Il fait valoir qu'PERSONNE2.) aurait payé les loyers de manière irrégulière et tardive et qu'il aurait ainsi accumulé des retards de plusieurs mois, notamment pour les mois de février, mars et avril 2023.

En janvier, février et mars 2024, PERSONNE2.) aurait de nouveau accumulé des retards dans le paiement des loyers et avances sur charges, de sorte que PERSONNE1.) aurait saisi le juge de paix.

PERSONNE2.) aurait réglé ses dettes en date du 11 mars 2024, soit deux jours avant l'audience des plaidoiries de première instance.

PERSONNE1.) critique le premier jugement notamment en ce qu'il a retenu que les paiements irréguliers seraient dus à des difficultés financières passagères d'PERSONNE2.) et qu'il n'y aurait en l'espèce pas de manquements suffisamment graves dans le chef du locataire pour prononcer une résiliation du contrat de bail.

PERSONNE1.) expose encore que le paiement des loyers et charges aurait en partie été effectué par un tiers, à savoir la Fondation Grand-Duc Henri.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges

En application de l'article 58 du nouveau Code de procédure civile, il incombe en l'occurrence à PERSONNE1.) de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu du contrat de bail conclu entre parties, le tribunal de céans retient que PERSONNE1.) a prouvé à suffisance de droit l'obligation d'PERSONNE2.) à lui payer les loyers et avances sur charges.

L'article 1315 du Code civil dispose :

« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. »

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, *« le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° (...) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus. »*

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) a précisé que tous les arriérés de loyers et avances sur charges auraient été réglés, sauf ceux relatifs au mois de mai 2024.

PERSONNE2.) n'ayant pas rapporté la preuve de paiement du mois en question, le tribunal décide de faire droit à la demande en paiement de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) est partant à condamner à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.000.- euros au titre du loyer et des avances sur charges du mois de mai 2024, avec les intérêts légaux à partir du 7 mai 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

2. Quant au paiement par un tiers

Aux termes de l'article 1236 du Code civil :

« Une obligation peut être acquittée par toute personne qui y est intéressée, telle qu'un coobligé ou une caution.

L'obligation peut même être acquittée par un tiers qui n'y est point intéressé, pourvu que ce tiers agisse au nom et en l'acquit du débiteur, ou que, s'il agit en son nom propre, il ne soit pas subrogé aux droits du créancier. »

Si l'obligation de payer le loyer au terme convenu incombe en principe au locataire lui-même, rien n'empêche qu'un tiers, même non intéressé, acquitte le loyer, pourvu qu'il agisse au nom et pour le compte du locataire.

Le locataire qui fait payer ses loyers par un tiers n'est pas considéré comme fautif.

En l'espèce, il ressort d'un avis de débit que la Fondation Grand-Duc Henri a viré la somme de 3.000.- euros sur le compte de PERSONNE1.) avec la mention *« arriérés de loyer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) »*.

Le tribunal de céans constate également, au vu d'une pièce supplémentaire lui remise par le mandataire de PERSONNE1.) à l'audience des plaidoiries, que le mois d'avril 2024 a été réglé par l'Office Social XXX avec la mention *« Loyer 04/2024 PERSONNE2.) »*.

Dans la mesure où il ne résulte pas du dossier que cette pièce a été communiquée en temps utile et avant l'audience à PERSONNE2.), le tribunal de céans ne peut pas en

tenir compte, sauf à violer le principe du contradictoire, de sorte que cette pièce est à rejeter des débats.

Le tribunal en déduit et retient que les loyers ont été valablement réglés par un tiers, en l'occurrence la Fondation Grand-Duc Henri, au nom et pour compte d'PERSONNE2.) et décide partant que ce dernier n'est pas à considérer comme fautif de ce fait.

3. 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° (...) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus.* »

Des difficultés financières du locataire ne justifient pas le non-paiement, voire le paiement tardif du loyer.

Il appartient cependant au tribunal d'apprécier souverainement si l'inexécution du locataire de ses obligations, et notamment le non-paiement du loyer, voire le paiement tardif ou irrégulier du loyer, constitue un manquement suffisamment grave dans le chef de ce dernier pour justifier une résiliation du contrat de bail.

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche des paiements tardifs et irréguliers à PERSONNE2.).

Il lui incombe partant de prouver qu'PERSONNE2.) manque à son obligation de payer le loyer et les avances sur charges au terme convenu dans le contrat, voire qu'il paye les loyers et avances sur charges de manière irrégulière et tardive.

Le contrat de bail conclu entre parties stipule : « *Die Miete wird monatlich und im Voraus überwiesen (...)* » et « *Bleibt die Miete mehr als zwei Monate unbezahlt ist dieser Vertrag sofort als gekündigt zu erklären.* »

Le tribunal constate, au vu des pièces et éléments soumis à son appréciation, qu'en date du 11 mars 2024, la Fondation Grand-Duc Henri a viré la somme de 3.000.- euros au titre d'arriérés de loyers d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sur le compte bancaire de PERSONNE1.).

Le tribunal en déduit et retient que le mois de janvier 2024 a été payé avec un retard de plus de deux mois, le mois de février 2024 avec un retard de plus d'un mois et le mois de mars 2024 avec un retard de 11 jours.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) a soutenu que le mois d'avril 2024 aurait également été réglé de manière tardive, en remettant au tribunal une pièce supplémentaire, dont il résulte que ledit paiement a eu lieu en date du 24 avril 2024. Cette pièce est à rejeter des débats pour les mêmes motifs que ceux indiqués ci-avant.

En conséquence, le paiement tardif du loyer et des charges relatives au mois d'avril 2024 n'est pas rapporté.

Concernant le loyer et les avances sur charges pour le mois de mai 2024, le tribunal constate, au vu des plaidoiries de l'appelant, qu'aucun paiement n'était intervenu qu'à la date du 7 mai 2024, de sorte qu'il y a de nouveau paiement tardif.

Au vu de tous les éléments et développements qui précèdent, le tribunal constate et retient que PERSONNE1.) a rapporté la preuve du paiement tardif et irrégulier du loyer et des avances sur charges par PERSONNE2.).

Le tribunal de céans retient également qu'il ne ressort d'aucun élément que les difficultés de ce dernier ne sont que passagères.

Partant, par réformation du jugement entrepris, le tribunal de céans décide de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et de condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

4. Quant aux loyers à échoir jusqu'à l'anniversaire du contrat de bail

PERSONNE1.) demande encore la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.700.- euros au titre du loyer de deux mois restant à échoir jusqu'à l'échéance du contrat de bail, soit le 15 juin 2024.

Le tribunal relève d'emblée que telle demande en loyers à échoir jusqu'à l'anniversaire du contrat de bail n'a pas été formulée devant le premier juge.

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. (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Or, en vertu de l'article 78 du nouveau code de procédure civile, le juge, en cas de défaut du défendeur, ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et fondée. La jurisprudence lui reconnaît même le pouvoir de fonder sa décision sur **des moyens d'intérêt privé relevés d'office** ; le juge dispose de pouvoirs plus étendus qui s'expliquent par le souci de sauvegarder les intérêts du défaillant (Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, t. 3, numéros 191 et 193, Jurisclasseur Procédure civile, fasc. 540, jugement par défaut et opposition, défaut de comparution).

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.

Dans la mesure où la demande en paiement des loyers à échoir jusqu'à l'anniversaire du contrat de bail ne constitue ni une demande en compensation ni une défense à l'action

principale, la demande actuellement formée pour la première fois en instance d'appel constitue une demande nouvelle qui est à déclarer irrecevable.

5. Quant aux demandes accessoires

a. Indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile :

« Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

L'application de cet article relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Le tribunal décide de débouter PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'il n'établit pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

b. Frais et dépens

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

Au vu de l'issue du présent litige, il convient de condamner PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens des deux instances.

La faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire (cf. CA, 25 janvier 2006, n°30.748), de sorte que la demande en distraction est à rejeter en l'espèce.

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 par défaut à l'égard d'PERSONNE2.),

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.000.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges du mois de mai 2024, avec les intérêts légaux à partir du 7 mai 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

par réformation du jugement entrepris, prononce la résiliation du contrat de bail,

partant, condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans un délai de deux (2) mois à partir de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement des loyers à échoir jusqu'au 15 juin 2024 irrecevable,

rejette la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance,

rejette la demande en distraction des frais,

confirme le jugement entrepris pour le surplus.