

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00108

Audience publique du mardi, onze juin deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-03120

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie WEYRICH, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 22 mars 2024,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Ibrahim DEME, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

E T :

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

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

appelante par appel incident,

comparant en personne.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03120 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 avril 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 14 mai 2024 pour plaidoiries. A la demande de refixation de Maître DEME du 13 mai 2024, l'affaire fut refixée péremptoirement pour plaidoiries au 21 mai 2024. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Alfven MIROUKA MIROUKA, avocat, en remplacement de Maître Ibrahim DEME, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

PERSONNE2.) répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 11 juin 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 6 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 8.326,26.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges impayés et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce dans les huit jours de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de relocation de 8.236,26.- euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, ainsi que le montant de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance, elle a augmenté sa demande pécuniaire au montant de 16.652,52.- euros, les loyers et charges n'ayant pas non plus été payés pour les mois de novembre 2023 à janvier 2024.

PERSONNE1.) n'a pas contesté le montant lui réclamé à titre d'arriérés de loyers, mais a contesté les indemnités de relocation et de procédure.

Il s'est également opposé à la résiliation judiciaire du contrat de bail et à la demande en déguerpissement.

Par jugement du 8 février 2024, 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, a donné acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire, l'a dite fondée pour le montant réclamé de 16.652,52 euros et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 16.652,52.- euros, avec les

intérêts au taux légal sur le montant de 8.236,26.- euros à partir du 6 octobre 2023 et sur le montant de 8.236,26.- euros à partir du 4 janvier 2024, dates des demandes respectives, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné PERSONNE1.) 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 la requérante à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit irrecevable la demande de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de relocation pour être prématurée.

Il a finalement ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 150.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 mars 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié en date du 13 février 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement jusqu'au 15 mai 2024.

Il demande encore à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

PERSONNE2.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 8.236,26.- euros à titre d'indemnité de relocation.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers par rapport aux mois de février 2024 à avril 2024 inclus (soit 3 x 2.775,42 euros = 8.326,26 euros) et réclame la somme **totale** de 24.978,78 euros du chef d'arriérés de loyers pour la période d'août 2023 à avril 2024 inclus.

Elle demande encore reconventionnellement à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 19.808,70 euros à titre de dégâts locatifs.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

A l'audience des plaidoiries d'appel PERSONNE1.) fait savoir qu'il aurait entretemps quitté les lieux loués, de sorte que son appel serait devenu « *sans objet* ».

Son appel étant « *sans objet* », PERSONNE2.) ne serait actuellement plus en droit de lui réclamer des dommages et intérêts pour de prétendus dégâts locatifs.

Il estime encore que le fait d'avoir volontairement quitté les lieux, serait à qualifier de « *désistement* » à la procédure d'appel, empêchant à nouveau PERSONNE2.) de formuler une demande en dégâts locatifs.

En tout état de cause, la présente d'instance d'appel aurait porté sur la seule question du délai de déguerpissement et non pas sur des prétendus dégâts locatifs.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) expose que la remise des clés aurait effectivement eu lieu en date du 1^{er} mai 2024.

PERSONNE1.) resterait actuellement redevable d'arriérés de loyers d'un montant total de 24.978,78 euros pour ce qui est de la période d'août 2023 à avril 2024 inclus.

Le délai pour donner congé étant de 3 mois, ce serait à tort que le premier juge l'a déboutée de sa demande en indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil et évaluée à 8.236,26 euros.

Malgré le fait que PERSONNE1.) aurait reçu en début de bail une maison flambant neuve et propre, il l'aurait remise dans un mauvais état général.

Le contrat de bail stipulerait expressément qu'il est interdit de fumer dans la maison. Or, les murs de la maison seraient imprégnés d'odeur de cigarettes. Les chambranles des portes, les portes, murs, plafonds, détecteur de fumée, détecteur de mouvement, lumière, cache VMC auraient également jauni à cause de la fumée. Le lavabo de la salle de bain au premier étage présenterait même des tâches de brûlures de cigarette, de même que le fond du tiroir du meuble de salle de bain.

En plus, les vitres, bancs de fenêtres, poignées des portes, alentours se trouveraient dans un état désastreux, avec notamment des taches d'huile sur le granit extérieur près des poubelles, des taches d'huile de moteur dans la cour devant la maison, des taches de rouille sur le granit de la terrasse. Les appareils de cuisines et le filtre hotte seraient tous gras.

Le jardin aurait également été délaissé par le locataire. Des mauvaises herbes pousseraient dans les pavés et la pelouse n'aurait pas été tondue.

Une télécommande de la porte de garage serait abîmée, deux doubles prises électriques dans la cuisine seraient cassées, une prise étanche sur la terrasse serait abîmée, un verre du plafonnier serait cassé dans la cuisine, la grille de ventilation du frigo en bas de la cuisine manquerait, un joint d'étanchéité dans la cuisine aurait disparu, de même que deux clés de porte d'intérieure feraient défaut.

Le clavier de l'alarme serait en mode dépannage, nécessitant l'intervention d'une firme spécialisée.

Suivant devis du 6 mai 2024, les travaux de remise en peinture s'élèveraient au prix de 17.330,10 euros. Les travaux de nettoyage et de remise en état de l'intérieur de la maison ainsi que des parties extérieures afficheraient un prix de 2.478,60 euros suivant devis du 7 mai 2024.

Motifs de la décision

1. Quant à la demande en prolongation du délai de déguerpissement

Il est contant en cause que la remise des clés a eu lieu en date du 1^{er} mai 2024 et que PERSONNE1.) n'occupe plus les lieux loués depuis cette date.

La demande de PERSONNE1.) en prolongation du délai de déguerpissement jusqu'au 15 mai 2024 est partant devenue sans objet.

2. Quant aux arriérés de loyers

PERSONNE2.) augmente sa demande sa demande en arriérés de loyers pour ce qui est de la période de février 2024 à avril 2024 inclus, soit $3 \times 2.775,42$ euros = 8.326,26 euros.

PERSONNE1.) ne conteste pas le montant lui actuellement réclamé à titre d'arriérés de loyers.

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 en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable et fondée pour le montant de 8.326,26 euros.

Le montant de 8.326,26 euros est à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 21 mai 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3. Quant aux dégâts locatifs

Reconventionnellement, PERSONNE2.) conclut à l'allocation de la somme de 19.808,70 euros à titre d'indemnisation pour des dégâts locatifs.

Sans prendre plus amplement position sur la question de la recevabilité de la demande en dégâts locatifs, PERSONNE1.) fait savoir qu'il ne serait actuellement plus possible de réclamer des dommages et intérêts pour dégâts locatifs après que l'appel principal serait devenu « *sans objet* ».

Si la demande reconventionnelle conserve son objet malgré la disparition de la demande principale (en l'espèce, la demande en déguerpissement étant devenue sans objet), l'extinction de celle-ci est sans conséquence sur la recevabilité de la demande reconventionnelle (en ce sens cf. Cass. 3^{ème} civ., 31 janvier 1990, No. 88-15.738 : JurisData No. 1990-000176 ; Bull. civ. III, No. 35, JCP G 1990, IV, 121 ; Gaz. Pal. 1990 1, pan. jurispr. P. 119).

Ainsi, lorsque la demande reconventionnelle tend essentiellement à faire rejeter la demande principale, leurs sorts doivent être liés, de sorte que la demande reconventionnelle s'éteint faute d'objet (cf. Cass. 2e civ., 7 juillet 1983 : Bull. civ. II, No. 148). Il en est de même lorsque l'une ne peut être jugée sans qu'il soit statué sur l'autre (cf. Cass. 1^{ère} civ., 16 décembre 1986 : Gaz. Pal. 1987, 1, pan. jurispr. P. 60).

Si, au contraire, les deux demandes sont distinctes mais ont un « *lien suffisant* » entre elles, tel qu'il est bien le cas en l'espèce, il est concevable que le juge reste saisi de la demande reconventionnelle (cf. Cass. com., 23 février 1983 : Bull. civ. IV, No. 83, inf. rap. p. 438, obs. Derrida).

Eu égard aux principes mentionnés ci-avant, la demande reconventionnelle tendant à l'allocation de dommages et intérêts pour dégâts locatifs a un caractère principal et une autonomie procédurale propre qui fait que son sort n'est plus lié à celui de la demande principale.

S'y rajoute qu'en tout état de cause, l'appel principal de PERSONNE1.) n'est pas devenu sans objet en cause par le seul fait qu'il a entretemps volontairement quitté les lieux loués, en ce que son appel ne consistait pas seulement à se voir allouer un délai de déguerpissement jusqu'au 15 mai 2024 mais encore à se voir décharger de la condamnation à payer à la partie adverse une indemnité de procédure pour la première instance et que PERSONNE1.) n'a pas dit renoncer à cette demande lors des plaidoiries d'appel.

Contrairement aux dires de PERSONNE1.), il y a encore lieu de retenir que le simple fait d'avoir volontairement quitté les lieux loués ne peut pas non plus être qualifié de « *désistement* » d'instance.

En effet, PERSONNE1.) s'est présenté à l'audience des plaidoiries d'appel, a donné un bref exposé de l'affaire et a confirmé avoir entretemps quitté les lieux. A aucun moment, il n'a manifesté la volonté de se désister de la présente instance d'appel mais ce n'est

que lorsque PERSONNE2.) a formulé sa demande en dégâts locatifs qu'il a pour la première fois invoqué l'existence d'un prétendu désistement d'instance en tant que moyen de défense, désistement qui se matérialiserait par le seul départ volontaire des lieux.

Il est certes de principe que le désistement d'appel peut intervenir à tout moment de l'instance sans le consentement de l'intimé mais seulement aussi longtemps que ce dernier n'a pas accepté le débat, c'est-à-dire jusqu'à la liaison de l'instance, soit par la présentation de défenses au fond, soit par l'introduction d'un appel incident ou la formation de **demandes incidentes. Au contraire, au cas où l'intimé a conclu au fond antérieurement à la proposition de désistement, l'acceptation de l'intimé est requise** (Cour d'appel, 15 juillet 2009, P. 34, p. 668).

PERSONNE2.) s'est opposée au désistement d'instance et a maintenu sa demande en obtention de dommages et intérêts.

Par conséquent, le moyen tiré du désistement d'instance est également à écarter.

Le tribunal relève et constate encore que la demande en dégâts locatifs de PERSONNE2.) 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, 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).

Au vu de l'ensemble des principes qui précèdent et dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande en dégâts locatifs pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit dès lors l'analyser.

Il résulte de l'état des lieux d'entrée annexé au contrat de bail que lors de l'entrée en jouissance par PERSONNE1.) la maison se trouvait dans un état neuf. Au point g) de l'article 4.1 du contrat de bail, le locataire reconnaît d'ailleurs « *avoir reçu les lieux loués dans un très bon état, 1^{er} occupation, maison neuve (...)* ».

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE1.) a, en début de bail, reçu les lieux en bon état général, voire en état neuf.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait-même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil précité est une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute du locataire. Cette preuve est rapportée si ce dernier établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ou que certains dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf si le locataire a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 110 ss).

PERSONNE2.) verse tout un ensemble de photos qui confirment ses dires quant à l'état sale et négligé dans lequel PERSONNE1.) a laissé la maison lors de son départ. A préciser encore que cet état dépasse largement ce qu'il faut entendre par l'usure normale.

Il y a donc présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

PERSONNE1.) dit au fond se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la demande en dégâts locatifs formulée à son encontre.

Le fait, pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation. 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.

Par conséquent et en l'absence de la moindre contestation circonstanciée, PERSONNE1.) reste en défaut de renverser la présomption d'inexécution fautive.

PERSONNE2.) produit plusieurs devis établis par des entreprises de peinture et de nettoyage, dont elle a retenu à chaque fois le moins cher.

Concernant les travaux de nettoyage et de remise en état des alentours de la maison, le devis émis par la société SOCIETE1.) en date du 7 mai 2024 chiffre les prestations requises au montant de 2.478,60 euros TTC.

Pour ce qui est des travaux de peinture, la société SOCIETE2.) chiffre, par devis du 6 mai 2024, les travaux nécessaires au montant de 17.330,10 euros TTC.

L'absence de preuve du paiement des factures portant sur la réparation de dégâts locatifs, respectivement le fait que les frais de réparations ne sont documentés que par

des devis, et non par des factures dûment acquittées, ne porte pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de retenir que les devis susvisés seraient surfaits.

Sur base de l'ensemble des éléments qui précèdent et des motifs y développés, le tribunal de céans retient que PERSONNE2.) a à suffisance de droit établi la réalité des dégâts locatifs reprochés à PERSONNE1.), de sorte que sa demande est à dire fondée pour le montant réclamé de $2.478,60 + 17.330,10 = 19.808,70$ euros.

4. Quant à l'indemnité de relocation

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Nouvelles, tome IV, no 408).

Tel que développé ci-dessus, PERSONNE1.) est parti des lieux loués depuis le 1^{er} mai 2024.

Pour le surplus, il n'a pas autrement pris position par rapport à la demande adverse en indemnité de relocation.

Le tribunal rappelle que le bail a été résilié au tort de PERSONNE1.) et que dès lors, en application de l'article 1760 du code civil, la bailleuse a droit, en principe, à une indemnité de relocation.

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

A noter d'abord que le contrat de bail ne contient pas de fixation conventionnelle d'une indemnité de relocation.

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*)

Au vu du mauvais état dans lequel PERSONNE1.) a laissé les lieux loués lors de son départ, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) et de condamner à lui payer une indemnité de relocation de 8.236,26.- euros.

Ce montant étant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 2 mai 2024, PERSONNE1.) ayant quitté les lieux en date du 1^{er} mai 2024.

5. 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).

Le tribunal décide que c'est à juste titre que le premier juge a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance de 150.- euros.

PERSONNE2.) ne réclame pas d'indemnité de procédure pour 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.

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 les appels principal et incident en la forme,

dit la demande de PERSONNE1.) en prolongation du délai de déguerpissement jusqu'au 15 mai 2024 sans objet,

pour le surplus, dit l'appel principal non fondé,
dit l'appel incident fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 8 février 2024,

dit la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de relocation fondée pour le montant de 8.236,26.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 8.236,26.- euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir du 2 mai 2024,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers quant à la période de février 2024 à avril 2024 recevable et fondée pour le montant de 8.326,26 euros,

partant et en conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la **somme totale** de 24.978,78 euros du chef d'arriérés de loyers pour la période d'août 2023 à avril 2024 inclus, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 8.236,26.- euros à partir du 6 octobre 2023, sur le montant de 8.236,26.- euros à partir du 4 janvier 2024 et sur le montant de 8.326,26 euros à partir du 21 mai 2024, dates des demandes respectives, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE2.) en indemnisation de dégâts locatifs recevable et fondée pour le montant de 19.808,70 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 19.808,70 euros à titre d'indemnisation de dégâts locatifs,

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