

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00119

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

Numéro du rôle : TAL-2024-02340

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 Laura GEIGER de Luxembourg du 5 mars 2024,

comparant par Maître Yvette NGONO YAH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE2.), faisant le commerce sous la dénomination ENSEIGNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02340 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 mars 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 14 mai 2024 pour plaidoiries. Par avis de fixation du 14 mai 2024, l'affaire fut refixée au 4 juin 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Romain HELLENBRAND, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yvette NGONO YAH, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Antonio RAFFA, 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, 25 juin 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 1^{er} août 2023 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 850.- euros à titre d'arriérés de loyers, obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement endéans un délai de 40 jours pour faute grave dans le chef du défendeur, l'entendre condamner à une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et obtenir la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'audience des plaidoiries de première instance, elle a augmenté la demande en arriérés de loyers à 1.050.- euros en tenant compte des impayés depuis le dépôt de la requête et a réduit la demande en indemnité de procédure à 500.- euros.

PERSONNE1.) ne s'est pas opposé à la demande de PERSONNE2.) tendant à le voir condamner à la somme de 1.050.- euros, à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement. Il a cependant contesté la demande adverse en indemnité de procédure.

Par jugement du 25 janvier 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et de la diminution de sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.050.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Il a déclaré résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.) de ne pas avoir payé les loyers et avances sur charges, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros, a dit que le jugement est exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 5 mars 2024, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 29 janvier 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir déclarer la demande en paiement d'arriérés de loyers irrecevable.

Subsidiairement, il demande à voir déclarer non fondée la demande en résiliation du bail conclu entre parties.

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

En tout état de cause, il demande à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance.

Il sollicite encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 750.- euros et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Yvette NGONO YAH, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) demande principalement à voir déclarer l'appel irrecevable au motif que le jugement entrepris aurait été rendu en dernier ressort.

Subsidiairement, elle demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris, soit 5 mois (février 2024 à juin 2024 inclus) à 50.- euros et porte sa demande en paiement à la somme totale de $1.050 + 250 = 1.300.-$ euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose que suivant contrat de bail du 23 mai 2011, PERSONNE2.) lui aurait donné en location une chambre meublée sis à L-ADRESSE1.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 400.- euros, charges et assurances incluses.

Ce loyer aurait été augmenté pour la première fois le 23 juillet 2012 à 420,-euros et le 23 février 2015 le loyer aurait subi une augmentation de 30.- euros passant ainsi à un loyer mensuel de 450.- euros. Depuis le mois de septembre 2015, le loyer mensuel aurait encore été augmenté de 50.- euros correspondant à un loyer mensuel de 500.- euros.

Depuis le 1^{er} avril 2022, le loyer aurait été augmenté à 550.- euros sans que la partie appelante n'en aurait été averti au préalable par la partie intimée. Il est renvoyé à l'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) qui disposerait que la partie qui se croira fondée à demander une augmentation du loyer devra notifier par écrit son intention à l'autre partie sous peine d'irrecevabilité.

Dès lors et faute d'avoir été informé de l'augmentation de loyer de 2022 dans les formes prévues par la loi, la résiliation du bail ainsi que le déguerpissement de la partie appelante ne pourraient être ordonnés et la demande en paiement serait également à déclarer irrecevable.

Subsidiairement, PERSONNE1.) donne à considérer qu'il se serait toujours acquitté de ses loyers depuis la signature du contrat de bail, et il ne s'opposerait même pas à l'augmentation de 2022. La situation ne présenterait donc pas un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Il estime encore que « *la non-information du locataire de l'augmentation du loyer en date d'avril 2022 revêt les caractéristiques de la force majeure ne pouvant ainsi donner lieu à résiliation et à déguerpissement* ».

1. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) demande à voir déclarer l'appel irrecevable en ce que le premier juge aurait statué en dernier ressort. En effet, la demande pécuniaire se situerait en dessous de 2.000.- euros.

Elle n'a pas autrement pris position par rapport aux moyens et prétentions telles que formulées par PERSONNE1.), sauf à solliciter la confirmation pure et simple du jugement entrepris et à augmenter sa demande par rapport aux arriérés de loyers depuis le jugement entrepris.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de l'appel

Aux termes du point 3° de l'article 3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix « connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000.- euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever : (...) de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ».

En l'espèce, au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide que tel moyen d'irrecevabilité est à écarter.

En effet, bien que la seule demande en arriérés de loyers telle que formulée devant le premier juge se situait en dessous de 2.000.- euros, la partie appelante a saisi en sus le premier juge d'une demande en résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave du locataire pour non-paiement des loyers et en obtention d'une condamnation au déguerpissement, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a statué sur le tout à charge d'appel.

L'appel est à déclarer recevable pour le surplus pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi.

2. Quant à la demande en paiement

Il est constant en cause que le loyer a été augmenté au montant mensuel de 550.- euros à partir du mois d'avril 2022. PERSONNE1.) conteste toutefois d'avoir été averti de cette augmentation en application de l'article de la loi de 2006.

En vertu de l'article 8 de la loi de 2006 « *La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête **devant la commission.*** (...) »

Or, le prédit article 8 concerne la saisine de la Commission des Loyers en cas de désaccord entre bailleur et locataire sur le montant du loyer. Tel que précisé ci-dessus, PERSONNE1.) est d'accord avec l'augmentation du loyer.

Ensuite, force est de constater qu'il résulte de la page 2 l'acte d'appel de PERSONNE1.) que « *par lettre recommandée datée du 15 avril 2023 le locataire a été mis en demeure de payer les arriérés, sinon son bail était considéré comme résilié* ». Partant, même à suivre le raisonnement de PERSONNE1.), ce dernier a été informé par écrit des intentions de la bailleuse dès la mise en demeure du 15 avril 2023.

Aucune disposition légale ne prévoit ensuite que l'augmentation de loyer devrait obligatoirement se faire à travers un amendement au contrat de bail.

La demande de PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers est donc, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer recevable.

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.

En l'absence d'autre contestation de la part de PERSONNE1.), la demande de PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers est par conséquent et après augmentation à dire fondée pour **la somme totale de 1.050 + 250 = 1.300.- euros**.

3. Quant au déguerpissement

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant 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 (cf., Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE1.) s'est toujours acquitté des loyers depuis la prise d'effet du contrat de bail du 23 mai 2011 (soit pendant 13 ans), abstraction faite de l'augmentation de loyer de 50.- euros intervenue en avril 2022.

Au vu du faible montant des arriérés de loyers, qui s'élèvent actuellement à la seule somme de 1.300.- euros et ne concernent uniquement l'augmentation de 50.- euros d'avril 2022 (dont il ne ressort d'ailleurs pas des pièces versées en cause que PERSONNE2.) aurait informé PERSONNE1.) de cette augmentation avant la mise en demeure lui adressée par le mandataire de la bailleuse en date du 15 avril 2023), le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et à déguerpissement de PERSONNE1.).

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).

PERSONNE1.) restant redevable d'arriérés de loyers, il est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A défaut par PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande

introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer non fondée.

Il y a partant lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- 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.

PERSONNE1.) restant tenue d'une condamnation pécuniaire, il échet partant de le condamner 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,

dit l'appel recevable et partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 25 janvier 2024,

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

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à déguerpir des lieux loués,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris recevable et fondée pour le montant de 250.- euros,

partant et en application de tout ce qui précède,
condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme totale de 1.300.- euros à titre d'arriérés de loyers,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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