

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00122

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

Numéro du rôle : TAL-2024-02814

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 Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 15 mars 2024,

comparant par Maître Laura GUETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE2.), et son épouse,

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI,
comparant par leur fille PERSONNE4.).

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02814 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 avril 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 4 juin 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marta DOBEK, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Laura GUETTI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

PERSONNE4.) 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 en date du 20 juin 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les époux PERSONNES 2.ET 3.)) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner la partie défenderesse à leur payer le montant de 11.500.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef du locataire, voir condamner le locataire à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 15 jours à compter du prononcé du jugement, voir assortir le jugement de l'exécution provisoire et voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, les époux PERSONNES 2.ET 3.) ont réduit leur demande en arriérés de loyers au montant total de 10.500.- euros, en tenant compte des paiements intervenus entretemps.

PERSONNE1.), bien que régulièrement convoqué, n'y a comparu ni en personne, ni par mandataire. PERSONNE1.) ayant initialement comparu en personne, le juge de paix a statué contradictoirement à son égard en application de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 1^{er} février 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte époux PERSONNES 2.ET 3.) de la réduction de leur demande en arriérés de loyers, l'a dite recevable et fondée et a condamné PERSONNE1.) à leur payer le montant de 10.500.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 25 janvier 2024, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé les époux PERSONNES 2.ET 3.)

à faire expulser PERSONNE1.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 15 mars 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 7 février 2024.

Il demande principalement à voir annuler le jugement entrepris pour violation du principe du contradictoire et à voir renvoyer le litige devant le premier juge.

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

A titre encore plus subsidiaire, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois.

Il demande encore à voir condamner les parties intimées à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Laura GUETTI qui affirme en avoir fait l'avance.

Les époux PERSONNES 2.ET 3.) demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Ils augmentent leur demande en arriérés de loyers au montant **total** de 11.500.- euros à titre d'arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris.

Ils réclament encore sur base de l'article 6-1 du code civil des dommages et intérêts à hauteur de 1.500.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose que suivant contrat de bail conclu en date du 25 mars 2021, avec effet au 1^{er} juin 2021, les époux PERSONNES 2.ET 3.) lui auraient loué une maison sise à L-ADRESSE1.) moyennant un loyer de 2.300.- euros.

PERSONNE1.) demande principalement à voir annuler le jugement entrepris pour non-respect du principe du contradictoire tel que prévu à l'article 65 du nouveau code de procédure civile.

Par courriel du 27 décembre 2023, il aurait informé la justice de paix qu'il ne pouvait pas se présenter à l'audience du 25 janvier 2024, alors qu'il se trouvait en congé de maladie, suivant certificat médical annexé à son courriel.

Sur ce, le greffe de la justice de paix, lui aurait répondu par courriel du même jour que l'affaire serait refixée par le juge à l'audience du 25 janvier à une date ultérieure, de sorte que PERSONNE1.) ne se serait pas présenté à l'audience du 25 janvier 2024. Or, contrairement à ce qui lui aurait été indiqué par le greffe, le juge de paix aurait quand-même retenu l'affaire à l'audience du 25 janvier 2024 et un jugement contradictoire aurait été rendu à son encontre en date du 1^{er} février 2024.

Subsidiairement, ce serait à tort que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail et a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE1.) aurait perçu une indemnité de chômage jusqu'au 20 août 2023. Ensuite, il aurait dû faire face à une période pendant laquelle il n'aurait perçu aucun revenu. En septembre 2023, il aurait trouvé un nouvel emploi, cependant il aurait subi un accident de travail au mois d'octobre 2023 et il s'y ajouterait que son employeur ne payait pas régulièrement le salaire.

Depuis le mois d'octobre 2023, il se trouverait constamment en arrêt de maladie. Toutefois durant tout ce laps de temps, il se serait toujours efforcé à payer le loyer courant ainsi qu'une partie des arriérés de loyers.

Au mois de février 2024, le paiement de l'indemnité de maladie serait intervenu tardivement, avec comme conséquence qu'il n'aurait pas été en mesure de payer l'intégralité du loyer dû.

Son contrat de travail ayant été résilié en date du 10 février 2024, il se trouverait actuellement à nouveau dans une situation financièrement précaire.

Il donne à considérer qu'il n'aurait jamais essayé à se soustraire de ses obligations envers le bailleur, mais n'aurait tout simplement pas été en mesure de payer les loyers.

2. Les époux PERSONNES 2.ET 3.)

Les parties intimées font exposer que pas moins de quatre convocations auraient été adressées à PERSONNE1.) afin qu'il se présente à l'audience des plaidoiries de première instance et ce d'autant plus que l'affaire aurait finalement été refixée péremptoirement par le juge de paix et que le certificat médical versé par PERSONNE1.) aurait énoncé que la sortie n'est pas médicalement contre-indiquée.

Le principe du contradictoire aurait donc bien été respecté par le premier juge et il n'y aurait pas lieu à annulation du jugement entrepris.

Au lieu de plaider l'annulation du jugement entrepris, il aurait appartenu à PERSONNE1.) de procéder à « *l'inscription en faux* ».

Depuis le prononcé du jugement entrepris, le montant des arriérés de loyers aurait même augmenté à la somme totale de 11.500.- euros.

Il est reproché à PERSONNE1.) d'avoir laissé traîner sa situation financière précaire au lieu de se tourner dès le début vers les services sociaux et de se reloger en temps utile dans un logement plus abordable.

Un délai de déguerpissement de 6 mois tel qu'actuellement sollicité par PERSONNE1.) ne serait ni dans l'intérêt de celui-ci en ce que les arriérés de loyers ne cesseraient de s'accroître, ni dans celui des parties intimées qui dépendraient du revenu locatif en tant que complément à leur pension de vieillesse.

Le présent appel ne serait rien d'autre qu'une procédure dilatoire qui mériterait des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire évalués à 1.500.- euros.

Motifs de la décision

1. Quant au respect du principe du contradictoire

L'article 65 du nouveau code de procédure civile impose au juge l'obligation de faire observer et d'observer lui-même le principe de la contradiction, en précisant qu'il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Ces textes consacrent (i) le principe fondamental selon lequel les juges ne peuvent se prononcer que sur base des éléments débattus à l'audience suivant les formes légales ainsi que (ii) le principe de la contradiction.

La violation de ces principes entraîne la nullité de la décision (Cour 7 mai 2003, n° 26903 et 26925 du rôle).

Si le tribunal prend l'affaire en délibéré et rend son jugement sur base des renseignements et pièces versées par la partie présente, il n'a pas besoin de procéder à d'autres formalités. En effet, s'agissant d'une affaire plaidée en l'absence de l'une des parties dûment appelée à telle audience (après avoir été dûment touchée respectivement ne comparaisant plus après avoir comparu, de sorte que le juge peut statuer par jugement contradictoire au vu des éléments dont il dispose en application de l'article 76 du nouveau code de procédure civile), il devient insignifiant et non pertinent de savoir si les pièces versées par la partie présente ont ou non été communiquées à la partie adverse. En effet, le principe énoncé à l'article 65 du nouveau code de procédure civile ne s'applique que pour autant que les deux parties dûment appelées, sont présentes ou représentées, mais non lorsque de deux parties au litige, l'une fait défaut.

Il résulte du jugement entrepris que l'affaire a été appelée une première à l'appel des causes du 7 août 2023, puis a été refixée à plusieurs reprises à la demande de PERSONNE1.) pour finalement avoir été fixée péremptoirement pour plaidoiries à l'audience du 25 janvier 2024.

PERSONNE1.) n'a finalement pas comparu à la prédite audience du 25 janvier 2024 en faisant valoir un certificat médical d'incapacité de travail jusqu'au 31 janvier 2024. Il renvoie encore à un courriel lui adressé en date du 27 décembre 2023 par le greffe de la justice de paix qui est rédigé comme suit : « *J'accuse réception de votre courriel, votre affaire sera refixée par le juge à l'audience du 25 janvier à une date ultérieure (12 ou bien 26 février 2024 probablement)* ».

Il est de jurisprudence qu'une demande de remise de cause constitue un incident extrinsèque au fond du procès, dont **le juge** (et non pas le greffier) **apprécie souverainement l'opportunité** (TAL 21 mars 2017, n° 77/2017). Le déroulement de la procédure **relève de l'appréciation souveraine des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de cassation**. Le juge peut dès lors, **sans méconnaître les droits de la défense**, le principe du contradictoire ou le droit à un procès équitable, déclarer retenir la cause pour plaidoiries à l'audience prévue à ces fins (cf. TAL 13 juillet 2010, n° 129240 du rôle, Cass. Lux. n° 46/11 du 30 juin 2011, n° 2876 du registre).

En l'espèce, il est constant que l'affaire, affaire étant soumise et instruite selon la procédure orale, avait déjà connu plusieurs refixations à la demande de PERSONNE1.), dont la dernière était **péremptoire**, PERSONNE1.) n'ayant finalement été ni présente, ni représenté à l'audience des plaidoiries du 25 janvier 2024 à laquelle l'affaire avait été refixée **péremptoirement**.

Dans ces conditions et circonstances données de l'espèce, il aurait alors appartenu à PERSONNE1.) de se faire dûment représenter, s'il n'était pas en mesure de comparaître en personne.

Au vu des principes et éléments exposés ci-avant, le tribunal de céans retient que le juge de première instance, en décidant de retenir l'affaire pour plaidoiries à l'audience du 25 janvier 2024, s'est livré à une saine appréciation des intérêts en cause et n'a pas violé les droits de la défense.

Il n'y a donc pas lieu à annulation du jugement entrepris.

2. Quant aux arriérés de loyers

Suivant décompte actualisé versé à l'audience des plaidoiries d'appel, les époux PERSONNES 2.ET 3.) augmentent leur demande en arriérés de loyers à la somme **totale** de 11.500.- euros.

En application de 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.

PERSONNE1.) ne remet pas en cause la somme lui actuellement réclamée à titre d'arriérés de loyers mais renvoie à ses problèmes financiers afin d'expliquer le paiement irrégulier, sinon le non-paiement des loyers.

Partant la demande des époux PERSONNES 2.ET 3.) en arriérés de loyers est, après augmentation de la demande, à dire fondée pour la somme **totale** de 11.500.- euros.

3. Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. Selon les circonstances tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 390 e).

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

Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résolution du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Le juge peut ainsi tenir compte dans son appréciation de faits survenus en cours d'instance, tel un règlement d'arriérés de loyers (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 390).

Il résulte du décompte fourni par les époux PERSONNES 2.ET 3.) et non autrement contesté par PERSONNE1.) que depuis le mois d'avril 2022 quasiment aucun loyer n'a été payé à l'heure. A titre d'exemple, les loyers de février, mars, avril et mai 2023 ont même été payés avec 485, 457, 426, respectivement 396 jours de retard.

Actuellement, le loyer de février 2024 a été payé avec 120 jours de retard, celui de mars 2024 avec 4 jours de retard, celui d'avril 2024 avec 3 jours de retard et celui de mai 2024 avec 12 jours de retard.

Le tribunal a conscience du fait que PERSONNE1.) subit d'importants problèmes financiers et qu'il essaie aussi bien qu'il peut de s'en sortir, toujours est-il que les bailleurs ne sont pas non plus tributaires de la situation précaire de leur locataire mais sont en droit de s'attendre à une rentrée régulière d'argent, et ce indépendamment des faits que le loyer constitue ou non un complément à leur retraite et que PERSONNE1.) occupe les lieux loués avec sa fille mineure.

Dans ces conditions et au vu de l'importance des arriérés de loyers, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie la résiliation du bail à ses torts exclusifs ainsi que la condamnation à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef.

Etant donné que le contrat de travail de PERSONNE1.) a été résilié au mois de février 2024 et qu'aucun élément en cause ne laisse croire que sa situation financière s'améliorera dans un avenir proche, il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a accordé à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de 40 jours, sauf à dire que ce délai courra à partir de la date de la signification du présent jugement.

4. Quant aux dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Les époux PERSONNES 2.ET 3.) réclament encore des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (CA, 21 mars 2002, rôle n° 25297).

En l'espèce, il n'est pas établi que PERSONNE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi. Par ailleurs, les époux PERSONNES 2.ET 3.) restent en défaut de rapporter la preuve qu'elles auraient subi un préjudice du fait du comportement de PERSONNE1.).

Partant, leur demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

5. Quant aux frais et dépens

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,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 1^{er} février 2024, sauf à dire que le délai de déguerpissement de **40 (quarante) jours** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris recevable et fondée,

partant et en application de tout ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme **totale** de 11.500.- euros à titre d'arriérés de loyers,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

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