

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2024TALCH03/00143

Audience publique du vendredi, douze juillet deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-04262

Composition :

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

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 6 mai 2024,

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

2. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-04262 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 mai 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 2 juillet 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Alex ENGEL, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 12 juillet 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Suivant requête déposée en date du 4 octobre 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les époux PERSONNE4.) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner PERSONNE1.) à leur payer la somme de 5.970.- euros au titre des arriérés de loyers et de charges des mois d'août à octobre 2023, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et voir condamner ce dernier à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de quinze jours à partir de la notification du jugement ;
- voir condamner PERSONNE1.) à payer aux époux PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, les époux PERSONNE4.) ont augmenté leur demande en arriérés de loyers et charges à la somme de 9.950.- euros.

PERSONNE1.) s'est opposé à la demande en résiliation du bail en faisant plaider qu'il aurait fourni des efforts pour apurer sa dette en continuant à régler les loyers

Par jugement du 21 mars 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) recevable et fondée.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le montant de 9.950.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 22 février 2024, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les 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 trois mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) des lieux loués dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le montant de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, 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 lundi, 6 mai 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 27 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de toutes condamnations prononcées à son encontre.

Subsidiairement, il réclame un délai de déguerpissement de 5 mois.

Il sollicite encore une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur de 100.- euros ainsi qu'à hauteur de 500.- euros pour l'instance d'appel et demande à voir condamner les époux PERSONNE4.) aux frais et dépens des deux instances.

Les époux PERSONNE4.) demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Ils augmentent leur demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris et la porte à la somme totale de 19.900.- euros, soit 10 mois de loyers.

Ils réclament une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Suivant contrat de bail du 28 janvier 2022, PERSONNE1.) aurait loué auprès des époux PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant un loyer de 1.790.- euros par mois et une avance sur charges mensuelle de 200.- euros.

Contrairement aux dires adverses, les retards de paiement de loyer n'auraient pas été systématiques.

Les retards de paiement s'expliqueraient par le fait que PERSONNE1.) a perdu son emploi. Néanmoins, il aurait introduit une demande en obtention du REVIS et en aide au paiement du loyer auprès de l'office social de la ville de Luxembourg.

Les intimés auraient indiqué dans leur requête initiale que l'appelant lui devait le montant de 5.900.- euros. Or, à ce moment il ne leur redevrait qu'un seul mois de loyer avec charges, soit 1.990.- euros.

En tout état de cause, les bailleurs auraient accepté les paiements tardifs.

2. Les époux PERSONNE4.)

Les intimés exposent que, depuis le prononcé du jugement entrepris, plus aucun montant n'aurait été payé, de sorte que PERSONNE1.) serait actuellement redevable de 10 mois de loyers pour la somme totale de 19.900.- euros.

Les époux PERSONNE4.) contestent formellement que PERSONNE1.) aurait continué à payer régulièrement son loyer tel qu'il le prétendrait dans l'acte d'appel. L'appelant resterait en défaut de verser la moindre preuve de paiement à cet égard.

Ils donnent encore à considérer qu'au moment de l'introduction de la requête devant la justice de paix, PERSONNE1.) aurait été redevable de trois mois de loyers et non pas seulement d'un mois tel qu'allégué par l'appelant.

L'appartement étant loué moyennant un loyer mensuel de 1.790.- euros, il serait tout à fait illusoire de croire que le REVIS, sinon tout autre organisme social au Luxembourg prendrait en charge le paiement d'un tel loyer.

Un délai de déguerpissement de 5 mois serait fort exagéré et il y aurait lieu à confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers et charges

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 28 janvier 2022, les époux PERSONNE4.) ont loué à PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE3.) moyennant un loyer de 1.790.- euros par mois et une avance sur charges mensuelle de 200.- euros.

A défaut de la moindre preuve de paiement de la part de PERSONNE1.), le moyen en vertu duquel il n'aurait redû que le seul montant de 1.990.- euros au moment de l'introduction de la requête reste à l'état de pure allégation.

Suivant décompte actualisé au 2 juillet 2024, jour des plaidoiries d'appel, les arriérés de loyers et charges s'élèveraient à la somme totale de 19.900.- euros.

D'après 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 et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Comme déjà ci-dessus pour le moyen de l'appelant en ce qui concerne le montant qui aurait été réduit au moment de l'introduction de la requête introductive d'instance, il en va de même en ce qui concerne le montant actuellement réclamé de 19.900.- euros.

Ainsi, faute de preuve de paiement de PERSONNE1.), l'argument en vertu duquel il aurait « régulièrement » payé le loyer reste à l'état de pure allégation.

La demande des époux PERSONNE4.) est dès lors, après augmentation, à dire fondée pour la somme **totale** de 19.900.- euros à titre d'arriérés de loyers et charges, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 9.950.- euros à compter du 22 février 2024, et sur le montant de 9.950.- euros à partir du 22 février 2024 à partir du 2 juillet 2024, dates des demandes respectives en justice, chaque fois jusqu'à solde.

2. Quant à la résiliation 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.

En l'espèce, compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges, soit entretemps 10 mois d'arriérés de loyers et charges, le tribunal de céans 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.

Il y a partant lieu, par confirmation du jugement entrepris, de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef du locataire et de le condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de trois mois, sauf à dire que le délai de déguerpissement courra à partir de la signification du présent jugement.

En effet, un délai de déguerpissement de 5 mois est disproportionné par rapport au fait que PERSONNE1.) a d'ores et déjà bénéficié d'un délai de déguerpissement

supplémentaire de 4 mois grâce à la procédure d'appel et qu'il n'est aucunement avéré en cause que PERSONNE1.) serait à même de se reloger plus facilement au bout d'un tel délai de déguerpissement.

3. 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 relève d'emblée que la demande de PERSONNE1.) en indemnité de procédure pour la première instance 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).

Dans la mesure où les époux PERSONNE4.) n'ont 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.

Au vu de l'issue de l'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant pour ce qui est de la première instance que de la présente instance d'appel.

Les époux PERSONNE4.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, leurs intérêts par suite de l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 500.- euros.

Il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 250.- 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.

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 21 mars 2024, sauf à dire que le délai de déguerpissement de **3 (trois) mois** 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 et charges recevables et fondée,

partant et en conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme **totale** de 19.900.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 9.950.- euros à partir du 22 février 2024 et sur le montant de 9.950.- euros à compter du 2 juillet 2024, chaque fois jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel

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