

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2024TALCH03/00160

Audience publique du mardi, vingt-neuf octobre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-03599

Composition :

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

ENTRE :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 17 avril 2024,

comparant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Foetz,

ET :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03599 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 mai 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 11 juin 2024 pour plaidoiries. Par avis du 11 juin 2024, l'affaire sous rubrique fut refixée au 8 octobre 2024 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Sandra GIACOMETTI, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Léa RAGAZZINI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 29 octobre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date 30 janvier 2024, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, pour notamment le voir condamner notamment à lui payer la somme de 1.205.- euros du chef d'arriéré de loyer et avances sur charges pour le mois de janvier 2024 et la somme de 398,68.- euros du chef du décompte des charges locatives pour l'année 2022, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE2.) a encore demandé que la résiliation du contrat de bail conclu entre parties soit prononcée et que PERSONNE1.) soit condamné à déguerpir des lieux loués dans un délai de 8 jours à compter du jugement et à lui payer une indemnité de procédure de 150.- euros.

Bien qu'il ait été régulièrement convoqué, PERSONNE1.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience des plaidoiries de première instance.

Par jugement du 8 mars 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE1.), contradictoirement à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort, a condamné PERSONNE1.) notamment à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.603,68.- euros avec les intérêts légaux à partir du 30 janvier 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a encore prononcé la résiliation du bail conclu entre parties et condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement.

Finalement, le tribunal de paix a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 150.- euros de même qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 17 avril 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande que le contrat de bail soit maintenu et qu'il soit autorisé à rester dans les lieux loués, sinon qu'un délai de déguerpissement d'au moins six mois lui soit accordé.

Il demande également, par réformation dudit jugement, à être déchargé de toutes les condamnations prononcées à son encontre en première instance et à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE2.) a demandé la confirmation pure et simple du jugement dont appel et une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait payé tous les loyers et avances sur charges pour les mois de janvier 2024 à septembre 2024, de même que les sommes dues au titre des décomptes des charges pour les années 2022 et 2023.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE2.) en paiement du loyer et de l'avance sur charges relatifs au mois d'octobre 2024, le mandataire de PERSONNE1.) soulève que telle demande constituerait une demande nouvelle prohibée en instance d'appel et devrait partant être déclarée irrecevable sinon être rejetée pour être prématurée.

Concernant les retards des paiements lui reprochés par PERSONNE2.), il fait plaider que ce dernier aurait tacitement accepté que les loyers ne soient pas payés le premier du mois tel que prévu par le contrat de bail conclu entre parties.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) renvoie au contrat de bail conclu entre parties aux termes duquel le loyer serait payable d'avance et le premier de chaque mois en cours.

Il conteste avoir accepté tacitement que PERSONNE1.) paye tardivement les loyers et avances sur charges. A cet égard, il renvoie aux nombreux courriers de rappels qu'il a adressés à ce dernier.

Il fait finalement plaider que le loyer et les avances sur charges du mois d'octobre 2024 resteraient impayés à la date de l'audience devant le tribunal de céans, à savoir le 8 octobre 2024, de sorte qu'il demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 1.205.- euros avec les intérêts légaux à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

Appréciation

1. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

Il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 23 juillet 2014, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), contre paiement d'un loyer et des avances sur charges d'un montant mensuel de 1.205.- euros.

Ledit contrat de bail conclu entre parties prévoit encore que le loyer est payable le premier de chaque mois.

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.* »

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

Les tribunaux posent comme principe que le bailleur, qui met à la disposition du locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n°187, TAL 23 octobre 1998, n° 61513 du rôle).

Il appartient 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, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 388 bis).

Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances de la cause ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement.

Quant au moyen avancé par le locataire consistant à dire que le bailleur aurait autorisé le paiement tardif des loyers, le fait par le bailleur d'accepter le loyer avec retard depuis plusieurs années doit être interprété comme acceptation tacite de sa part du report de la date de paiement (M. Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence P 31, n°101).

Cette acceptation tacite alléguée est synonyme d'une prétendue renonciation tacite du bailleur à se voir payer le loyer au terme convenu dans le contrat.

Il y a lieu de rappeler que la renonciation est l'acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner un droit qui lui appartient. Or, les renonciations ne se présument pas. La Cour de cassation a rappelé dans un arrêt du 28 février 2013 (n° 3082 du registre) que la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer.

En l'espèce, le tribunal de céans constate et retient que le premier des courriers de rappel de paiement du loyer versés en cause par PERSONNE2.) date du 5 février 2024, soit postérieurement au dépôt de sa requête en date du 30 janvier 2024 à la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette.

Force est également de constater, au vu du relevé des paiements par PERSONNE1.), qu'entre le 4 octobre 2022 et le 8 décembre 2023, soit antérieurement au dépôt de ladite requête, aucun des loyers n'a été payé le premier du mois concerné. En effet, tous les paiements des loyers et charges sont intervenus au cours de la première moitié des mois concernés.

Le tribunal relève qu'il ne résulte cependant d'aucune pièce que PERSONNE2.) aurait contesté les retards de paiement antérieurement au dépôt de sa requête et qu'il aurait informé PERSONNE1.) de ce qu'il n'accepterait pas ou plus le paiement tardif des loyers et qu'il insisterait pour que le paiement intervienne à l'échéance prévue au contrat de bail.

Le tribunal en déduit et retient que PERSONNE2.) a toléré le paiement tardif des loyers et avances sur charges par PERSONNE1.), de sorte que le paiement irrégulier et tardif du loyer ne constitue en l'espèce pas un motif suffisamment grave justifiant la résiliation du bail.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide dès lors, par réformation du jugement entrepris, de rejeter aussi bien la demande en résiliation du contrat de bail, que la demande en déguerpissement de PERSONNE2.) et d'autoriser PERSONNE1.) à se maintenir dans les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

2. Quant aux arriérés de loyers et charges

Il y a d'abord lieu de relever et constater qu'il est non contesté entre parties en cause que PERSONNE1.) s'est acquitté entretemps de toutes les sommes redues du chef des loyers et avances sur charges pour les mois de janvier 2024 à septembre 2024 ainsi qu'à titre des décomptes charges relatifs aux années 2022 et 2023, de sorte qu'il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de le décharger de la condamnation y relative qui a été prononcée à sa charge en première instance.

PERSONNE2.) a formulé à l'audience des plaidoiries en appel du 8 octobre 2024 une demande à charge de PERSONNE1.) en condamnation du montant de 1.205.- euros à titre d'arriéré de loyer et avance sur charges relatifs au mois d'octobre 2024.

Telle demande est à déclarer recevable au vœu de l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile qui permet aux parties de demander en appel les loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil :

« 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. »

En application de cet article et faute pour PERSONNE1.) d'avoir rapporté la preuve du paiement du loyer et de l'avance sur charges pour le mois d'octobre 2024, il y a lieu de faire droit à telle demande en condamnation de PERSONNE2.).

Par conséquent, le tribunal condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.205.- euros avec les intérêts légaux à partir de la date du présent jugement, jusqu'à solde.

3. Quant aux demandes accessoires

L'article 240 du nouveau Code de procédure civile dispose : « *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 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).

Au vu de l'issue du présent litige, le tribunal décide, de rejeter la demande en indemnité de procédure de PERSONNE2.) pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, et celle formulée pour l'instance d'appel.

A défaut pour PERSONNE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel est à rejeter.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

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 fondé,

par réformation du jugement entrepris,

rejette les demandes en résiliation et en déguerpissement de PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE1.),

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation au déguerpissement,

dit non fondée la demande formulée par PERSONNE2.) à l'égard de PERSONNE1.) pour le montant de 1.603,68.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charge jusqu'au mois de février 2024 inclus et à titre de charges,

partant, décharge PERSONNE1.) de sa condamnation à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.603,68.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charge jusqu'au mois de février 2024 inclus et à titre de charges,

dit non fondée la demande formulée par PERSONNE2.) à l'égard de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

partant, décharge PERSONNE1.) de sa condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance,

dit recevable et fondée pour le montant de 1.205.- euros la demande de PERSONNE2.) à l'égard de PERSONNE1.) à titre d'arriéré de loyer et avance sur charges relatifs au mois d'octobre 2024

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.205.- euros avec les intérêts légaux à partir de la date du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde,

rejette la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

rejette la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.