

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (III^e chambre)
2024TALCH03/00161

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

Numéro du rôle : TAL-2024-05019

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ, de Luxembourg du 7 juin 2024,

comparant par Maître Suzy GOMES MATOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER,

comparant par Maître Marc FEYEREISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-05019 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 25 juin 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 8 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Suzy GOMES MATOS, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Marie MARTINI, avocat, en remplacement de Maître Marc FEYEREISEN, 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, 29 octobre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date 29 décembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après : « *la société SOCIETE1.)* ») a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour le voir condamner notamment à lui payer la somme de 7.200.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juin 2022, février, avril, mai, juin, août, septembre, octobre et décembre 2023, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon de la date de la mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) a encore demandé une augmentation du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois de la notification du jugement, de même que la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et le déguerpissement de PERSONNE1.).

Finalement, la société SOCIETE1.) a demandé une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Lors de l'audience de plaidoiries de première instance, la société SOCIETE1.) a réduit sa demande en paiement d'arriérés de loyers au montant de 4.000.- euros.

PERSONNE1.) n'a pas contesté redevoir cette somme à la société SOCIETE1.), mais il s'est opposé à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement.

Par jugement du 26 avril 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par contradictoirement et en premier ressort, a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 4.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 29 décembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a encore dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Le tribunal de paix a encore prononcé la résiliation du bail et condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement.

Finalement, le tribunal de paix a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 200.- euros de même qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 7 juin 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement qui lui a été notifié en date du 29 avril 2024.

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.

Il demande encore que la société SOCIETE1.) soit déboutée de sa demande en indemnité de procédure pour les deux instances et qu'elle soit condamnée aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Suzy GOMES MATOS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, la société SOCIETE1.) a demandé la confirmation pure et simple du jugement entrepris et la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.200.- euros à titre d'arriérés de loyers pour le mois d'octobre 2024.

Position des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) reconnaît qu'il a payé les loyers avec retard et de manière irrégulière entre les mois de juin 2022 et avril 2024, alors que son employeur, la société SOCIETE2.), ne lui aurait plus payé ses salaires de manière régulière.

Suite à la déclaration en état de faillite de la société SOCIETE2.) en date du 15 mars 2024, il se serait inscrit auprès de l'ADEM en tant que demandeur d'emploi, de sorte qu'il bénéficierait des indemnités de chômage.

Il aurait désormais retrouvé une certaine stabilité financière qui lui aurait permis de payer l'intégralité des arriérés de loyers à la société SOCIETE1.).

Le loyer pour le mois d'octobre 2024 aurait été payé à la date de l'audience devant le tribunal de céans, à savoir en date du 8 octobre 2024.

Il explique encore que les indemnités de chômage ne lui seraient versées que vers la moitié du mois, de sorte qu'il se trouverait actuellement toujours dans l'impossibilité de payer le loyer le premier du mois, tel que convenu dans le contrat de bail, mais qu'il s'efforcerait à payer les loyers le plus tôt possible.

PERSONNE1.) soutient qu'il serait de bonne foi et qu'il aurait informé la société SOCIETE1.) de ses difficultés financières, de sorte que le paiement irrégulier des loyers ne saurait être considéré comme un manquement suffisamment grave à ses obligations, justifiant la résiliation du contrat de bail.

La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) fait valoir que le loyer du mois d'octobre 2024 n'aurait pas encore été réglé et que les loyers seraient toujours payés de manière irrégulière et non au premier du mois, tel que prévu par le contrat de bail.

En relation avec les plaidoiries de la partie appelante que le loyer du mois d'octobre 2024 aurait été réglé par virement bancaire le jour même de l'audience des plaidoiries, le mandataire de la société SOCIETE1.) ne s'est pas opposé, à condition qu'une copie de ladite preuve lui soit également transmise, à ce que la partie adverse verse en cours de délibéré une preuve de paiement relative au paiement de loyer du mois d'octobre 2024 pour préciser ses dires à l'audience et qu'il soit ensuite tenu compte dudit paiement.

Elle renvoie à l'article 1728 du Code civil et fait valoir que l'obligation principale du locataire serait de payer les loyers au terme convenu, à savoir en l'espèce le premier de chaque mois.

En présence de retards persistants dans le paiement des loyers pendant une période prolongée, il y aurait lieu de retenir un manquement gravement à ses obligations du locataire, portant préjudice au bailleur en le privant d'une rentrée d'argent sur laquelle il est en droit de compter.

La société SOCIETE1.) fait finalement plaider que l'inscription de PERSONNE1.) en tant que demandeur d'emploi auprès de l'ADEM serait limitée à une durée de deux ans, de sorte qu'elle n'aurait aucune garantie que le paiement des loyers se régularise.

Appréciation

Il est constant et non contesté en cause que PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont conclu un contrat de bail pour la location d'un studio meublé sis à L-ADRESSE1.) contre paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros le premier de chaque mois.

1. Quant à la résiliation du bail

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

En l'espèce, le contrat de bail conclu entre parties prévoit que le loyer est payable le premier de chaque mois.

Le tribunal constate qu'au moment du dépôt de la requête par la société SOCIETE1.) en date du 29 décembre 2023, les arriérés de loyers se chiffraient au montant de 7.200.- euros et qu'au moment des plaidoiries de première instance en date du 19 mars 2024, la société SOCIETE1.) a actualisé sa demande à un montant total de 4.000.- euros.

En l'occurrence, PERSONNE1.) a rencontré des difficultés financières par le fait que son employeur, à savoir la société SOCIETE2.), ne lui payait plus ses salaires de manière régulière, le mettant partant dans l'impossibilité de régler son loyer de manière régulière et le premier du mois à la société SOCIETE1.).

Force est de constater que malgré cette situation financière précaire, PERSONNE1.) a fait des efforts considérables, étant donné qu'il a désormais apuré l'intégralité de ses dettes de loyers envers la société SOCIETE1.).

Le tribunal retient et décide dès lors que le manquement de PERSONNE1.) à son obligation de payer le loyer au terme convenu n'est en l'occurrence pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail, d'autant plus qu'il fait preuve de bonne volonté en ayant d'ores et déjà réglé la totalité des arriérés de loyers.

Le tribunal décide partant, par réformation du jugement entrepris, de rejeter aussi bien la demande en résiliation du contrat de bail, que la demande en déguerpissement de la société SOCIETE1.) 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

PERSONNE1.) a versé en cause la copie d'un virement d'un montant de 1.200.- euros effectué sur le compte bancaire appartenant à la société SOCIETE1.) avec la communication « *loyer mois de octobre 2024 PERSONNE3.)* ».

La société SOCIETE1.) a encore reconnu que l'intégralité des loyers a été réglée jusqu'au mois de septembre 2024 inclus et ne s'est pas opposée à ce qu'il soit tenu compte du règlement entretemps intervenu du loyer du mois d'octobre 2024.

Le tribunal de céans décide donc, par réformation du jugement entrepris, de dire non fondée la demande de la société SOCIETE1.) à titre de loyers impayés et partant de décharger PERSONNE1.) de la condamnation prononcée en première instance à sa charge à payer des arriérés de loyers à la société SOCIETE1.).

La demande de la société SOCIETE1.) formulée à l'audience des plaidoiries en paiement du loyer du mois d'octobre 2024 est encore à dire recevable mais non fondée.

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, par réformation du jugement entrepris, de rejeter la demande en indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) pour la première instance et de décharger PERSONNE1.) de cette condamnation.

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 est également à rejeter.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du présent litige, le tribunal décide de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à la société SOCIETE1.).

Quant à la demande en distraction des frais au profit de Maître Suzy GOMES MATOS, cette faculté n'existe que pour les frais dont l'avocat a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire, conformément à l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile (cf. CA, 25 janvier 2006, n°30.748).

Etant donné qu'en l'espèce, le recours à l'avocat est facultatif, cette demande est à rejeter.

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 recevable et fondé,

par réformation du jugement entrepris,

partant, rejette les demandes en résiliation et en déguerpissement de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à l'encontre de PERSONNE1.),

décharge PERSONNE1.) de la condamnation au déguerpissement prononcée à sa charge en première instance,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre de loyers impayés,

décharge PERSONNE1.) de sa condamnation à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 4.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 29 décembre 2023,

dit recevable mais non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL en paiement du loyer du mois d'octobre 2024,

décharge PERSONNE1.) de sa condamnation à payer à société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 200.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance,

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

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

rejette la demande en distraction des frais au profit de Maître Suzy GOMES MATOS.