

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2024TALCH03/00178

Audience publique du mardi, dix-neuf novembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-07329

Composition :

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

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 20 août 2024,
intimés sur appel incident

comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

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

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,
appelante sur appel incident,

comparant par Maître Anne HERZOG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07329 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 29 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Christian BOCK, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Anne HERZOG, 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, 19 novembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date 25 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, pour notamment la voir condamner à leur payer la somme de 5.293,09.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir du 19 janvier 2024, date du premier rappel, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils ont encore demandé le déguerpissement de PERSONNE3.) dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir et à la voir condamner à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande au montant total de 6.174,02.- euros, à savoir 4.600.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de janvier 2024 et avril 2024, 54,66.- euros à titre de frais pour les filtres, 590,69.- euros à titre du décompte de charges pour l'exercice 2022 et 928,67.- euros à titre du décompte de charges pour l'exercice 2023.

Tout en ne contestant pas les montants lui réclamés, PERSONNE3.) s'est opposée à la résiliation du bail conclu entre parties et à son déguerpissement.

En cours du délibéré de première instance, PERSONNE3.) a procédé au paiement du loyer du mois de janvier 2024 d'un montant de 2.300.- euros, ainsi que les frais relatifs aux filtres à hauteur de 51,20.- euros.

Par jugement du 11 juillet 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 3.874,02.-

euros avec les intérêts légaux sur le montant de 2.941,89.- euros à partir du 25 avril 2024 et sur le montant de 932,13.- euros à partir du 20 juin 2024, jusqu'à solde.

Il a encore rejeté les demandes en résiliation du bail, en déguerpissement de PERSONNE3.) et en obtention d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il a finalement condamné PERSONNE3.) aux frais et dépens.

Par exploit d'huissier de justice du 20 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prèdit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent que le bail conclu entre parties soit résilié et que PERSONNE3.) soit condamnée à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la signification du présent jugement.

Ils demandent encore que PERSONNE3.) soit condamnée à leur payer la somme de 4.600.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges des mois de juillet 2024 et août 2024, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils demandent encore qu'une indemnité de procédure de 2.000.- euros leur soit accordée pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, et de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Ils sollicitent la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE3.) à leur payer la somme de 1.574,02.- euros au titre des arriérés de charges des années 2022 et 2023 (590,69.- euros et 928,67.- euros) et au paiement des frais relatifs au remplacement des filtres de la ventilation (54,66.- euros).

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) renoncent à leur demande en paiement des arriérés de loyers et font valoir que les loyers réclamés auraient été payés au mois de septembre.

De son côté, PERSONNE3.) s'est rapportée à la prudence du tribunal quant à la recevabilité de l'acte d'appel interjeté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Elle a conclu au débouté de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en paiement des arriérés de loyers.

Elle s'est encore opposée à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et a demandé à être déchargée de sa condamnation à déguerpir des lieux loués et à se voir autoriser à rester dans les lieux.

A titre subsidiaire, elle a sollicité un délai de déguerpissement jusqu'à la fin du mois de juillet 2025.

Par voie d'appel incident interjeté à l'audience, elle a demandé à être déchargée de sa condamnation en première instance au paiement du montant de 1.574,02.- euros

au titre des arriérés de charges des années 2022 et 2023 ainsi que des frais relatifs au remplacement des filtres de la ventilation.

Elle a finalement demandé le rejet des demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et pour l'instance d'appel.

Position des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande en déguerpissement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que, malgré plusieurs rappels de leur part, PERSONNE3.) ne respecterait pas ses engagements contractuels, alors qu'elle ne payerait pas ses loyers aux échéances convenues dans le contrat de bail conclu entre parties.

Ils font valoir que les loyers pour les mois de juillet 2024 et août 2024 auraient été payés au mois de septembre 2024 et que le loyer pour le mois d'octobre 2024 aurait également été payé avec retard, à savoir à la date des plaidoiries en date du 29 octobre 2024.

Ils considèrent ce manquement contractuel suffisamment grave pour justifier la résiliation dudit contrat de bail et le déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux loués.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) fait plaider qu'elle aurait payé l'intégralité des loyers pour la période de janvier 2024 à octobre 2024 et qu'elle aurait même payé 2.000.- euros en plus.

Elle ne conteste pas le paiement tardif de plusieurs loyers et expose que suite au décès de son conjoint et père de ses enfants, elle se retrouverait dans une situation financière précaire avec deux enfants mineurs de 5 et 11 ans à charge, en ne touchant qu'un salaire de 2.000.- euros pour un emploi à mi-temps auprès de la commune, qui ne pourrait pas lui proposer un poste avec plus d'heures de travail.

Pour être en mesure de payer ses loyers, elle aurait vendu sa voiture et contracté un prêt auprès d'un établissement de crédit en Belgique. Elle insiste sur sa bonne foi et estime que les quelques retards de paiement des loyers ne seraient pas à considérer comme faute suffisamment grave dans son chef justifiant la résiliation du contrat de bail.

Elle aurait d'ores et déjà introduit une demande en vue d'obtenir le REVIS et l'assistance judiciaire, mais elle n'aurait pas encore obtenu de réponse au jour des plaidoiries devant le tribunal de céans.

Quant au délai de déguerpissement, elle se prévaut d'un courriel du TELOS aux termes duquel il lui serait favorable de rester avec ses deux enfants dans la commune de ADRESSE3.), afin de ne pas perturber d'avantage sa famille et notamment de ne pas compromettre les progrès de son fils de 5 ans, qui aurait manifesté un retard du

langage pouvant avoir comme origine le décès de son père. Elle sollicite donc un délai de déguerpissement jusqu'à la fin du mois de juillet 2025, pour permettre à ses deux enfants de terminer leur année scolaire dans leur école actuelle à ADRESSE4.).

En ce qui concerne frais relatifs au remplacement des filtres de la ventilation, elle les conteste au motif que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas remplacé les filtres en question et qu'aucun début de preuve en ce sens ne serait rapporté en l'espèce. En effet, elle fait plaider qu'elle serait contrainte de laver et nettoyer régulièrement ces filtres, étant donné qu'ils n'auraient pas été remplacés.

A l'appui de son appel incident, PERSONNE3.) renvoie à l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, aux termes duquel le bailleur ne pourrait mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Elle soutient qu'en l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) resteraient en défaut de rapporter la preuve que les charges lui réclamées auraient effectivement été déboursées pour son compte. Elle ajoute qu'aucun détail quant aux frais d'entretien de l'ascenseur ne lui aurait été fourni par les propriétaires des lieux, de sorte qu'elle conteste être tenue du paiement de ces sommes.

Elle ajoute finalement que l'employeur ne rapporterait pas la preuve que les décomptes des années 2022 et 2023 auraient été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence.

Appréciation

Il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 10 janvier 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à feu PERSONNE4.) un appartement situé au troisième étage d'une résidence sise à L-ADRESSE2.) à partir du 24 janvier 2019, contre paiement le premier jour de chaque mois d'un loyer mensuel de 1.800.- euros et des avances sur charges de 250.- euros.

Suite au décès de PERSONNE4.), un avenant audit contrat de bail a été signé en date du 8 mai 2021 entre PERSONNE3.), en tant que locataire, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en tant que propriétaires, aux termes duquel il a été convenu que PERSONNE3.) reprend seule le contrat de bail initial aux mêmes conditions.

Par courrier du 1^{er} novembre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté le loyer initial de 1.800.- euros au montant de 1.950.- euros à partir du 1^{er} janvier 2022.

Les avances mensuelles sur charges ont également été augmentées à une date non autrement précisée au montant de 350.- euros par mois, de sorte que le montant mensuel dû par PERSONNE3.) s'élève à l'heure actuelle à 2.300.- euros.

1. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

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.

En l'espèce, au vu des pièces soumises à l'appréciation du tribunal de céans, le tribunal constate et relève que PERSONNE3.) a effectué les virements suivants :

- 29 janvier 2024 : 2.300.- euros,
- 6 mars 2024 : 2.100.- euros,
- 8 mars 2024 : 200.- euros,
- 29 avril 2024 : 2.300.- euros,
- 31 mai 2024 : 2.300.- euros,
- 20 juin 2024 : 2.300.- euros avec la mention « *LOYER dezembre* »,
- 25 juin 2024 : 2.300.- euros,
- 23 septembre 2024 : 2.300.- euros pour le mois de février 2023,
- 24 septembre 2024 : 2.300.- euros pour le mois d'août 2024,
- 25 septembre 2024 : 2.300.- euros pour le mois de juillet 2024,
- 26 septembre 2024 : 2.300.- euros pour le mois de septembre 2024,
- 29 octobre 2024 : 2.000.- euros pour le mois d'octobre 2024.

Le tribunal relève et constate que bien que tous les loyers pour la période de janvier 2024 à octobre 2024 inclus aient été payés au jour de l'audience devant le tribunal de céans, plus un montant de 2.000.- euros, aucun loyer n'a été réglé au terme convenu contractuellement entre parties et que PERSONNE3.) a payé tous les loyers avec des retards considérables.

En l'espèce, au vu des éléments du dossier et des explications fournies par les mandataires des parties à l'audience, le tribunal constate que, malgré tous ses efforts déployés, PERSONNE3.) se trouve dans l'impossibilité de payer un loyer de 2.300.- euros mensuellement, de manière régulière et au terme convenu entre parties.

Le tribunal décide donc, par réformation du jugement entrepris, de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux loués, tout en lui accordant un délai de déguerpissement de **quatre (4) mois** à compter de la signification du présent jugement.

2. Quant aux décomptes des charges pour les années 2022 et 2023 et aux frais relatifs aux filtres de la ventilation

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. »

L'article 58 du Nouveau Code de procédure civile dispose :

« Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. »

L'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, dans sa teneur applicable à la présente affaire, dispose :

« Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise. (...) »

En l'espèce, il résulte du dossier soumis à l'appréciation du tribunal de céans que par courrier du 29 novembre 2023, la société SOCIETE1.) a informé PERSONNE3.) que le décompte des charges pour l'année 2022 affiche un solde en sa faveur de 165,39.- euros.

Par courrier du 12 janvier 2024, la société SOCIETE1.) a soumis un nouveau décompte à PERSONNE3.) pour l'année 2022 en lui réclamant le paiement du montant de 590,69.- euros au titre de frais d'ascenseur.

Il ressort encore du dossier que par courrier du 17 juin 2024, la société SOCIETE1.) a réclamé à PERSONNE3.) le paiement du montant de 928,67.- euros au titre du décompte des charges pour l'année 2023.

Face aux contestations émises par PERSONNE3.) à l'encontre de ces frais, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de démontrer que ces frais ont réellement été déboursés pour son compte, sinon que le décompte des frais et charges a été approuvé en assemblée générale des copropriétaires de la résidence.

Aucune preuve en ce sens n'étant fournie et rapportée en l'espèce, il convient, par réformation du jugement entrepris, de dire que la demande en paiement du décompte des frais et charges relatifs à l'année 2022 et 2023 de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à dire non fondée et à rejeter.

Partant, par réformation du jugement entrepris, le tribunal décide de décharger PERSONNE3.) de sa condamnation à payer la somme de 1.519,36.- euros au titre des décomptes des frais et charges pour les années 2022 et 2023 à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En ce qui concerne la somme de 54,66.- euros réclamée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre du remplacement des filtres de la ventilation, le tribunal relève et constate qu'aucun élément ne lui est soumis pour apprécier le bien-fondé de cette demande.

En effet, il ressort des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que par courrier du 14 décembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont réclamé à PERSONNE3.) le paiement de la somme de 51,20.- euros pour le remplacement des filtres de ventilation.

Or, le tribunal relève qu'aucune facture n'est annexée à ce courrier, contrairement à ce qu'il indique.

Le tribunal constate également que par virement effectué en date du 21 juin 2024, PERSONNE3.) a payé la somme de 51,20.- euros à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Compte tenu de ce qui précède, le tribunal décide donc, par réformation du jugement entrepris, de rejeter la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement de la somme de 54,66.- euros pour le remplacement des filtres de ventilation.

Partant, par réformation du jugement entrepris, le tribunal décide de décharger PERSONNE3.) du paiement de la somme de 54,66.- euros.

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).

A défaut pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, leur demande en indemnité de procédure pour la première instance est à déclarer non fondée et à rejeter, par confirmation du jugement entrepris.

Au vu de l'issue du présent litige, leur demande introduite sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel est également à rejeter.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal décide de faire masse des frais et dépens des deux instances de les imposer pour moitié à PERSONNE3.) et pour moitié solidairement à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

ordonne le déguerpissement de PERSONNE3.) et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux loués dans un délai **de quatre (4) mois** à compter de la signification du présent jugement,

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement de la somme de 1.519,36.- euros au titre des décomptes des frais et charges pour les années 2022 et 2023,

décharge PERSONNE3.) de sa condamnation à payer la somme de 1.519,36.- euros au titre des décomptes des frais et charges pour les années 2022 et 2023,

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement de la somme de 54,66.- euros pour le remplacement des filtres de ventilation,

décharge PERSONNE3.) de sa condamnation à payer la somme de 54,66.- euros,

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à PERSONNE3.) et pour moitié solidairement à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).