

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00190

Audience publique du mardi, dix décembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-07169

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 suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 16 août 2024,

comparant par Maître Alexandra CORRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI,

comparant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07169 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 10 septembre 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 19 novembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Alexandra CORRE, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Emmanuel HUMMEL, 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, 10 décembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requêtes déposées en date des 10 octobre 2023 et 18 mars 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir joindre les deux rôles et voir :

- condamner les défendeurs à lui payer les arriérés d'un montant de 17.100.- euros ;
- faire droit à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail liant les parties ;
- ordonner le déguerpissement des lieux loués endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement ;
- condamner les défendeurs à lui payer une indemnité de relocation de 5.700.- euros ;
- les condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros et aux frais et dépens et
- ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a augmenté sa demande pour réclamer un total de 22.800.- euros à titre d'arriérés de loyers comprenant la période de juillet 2023 à juin 2024, soit 12 mensualités à 1.900.- euros.

A telle audience, PERSONNE1.) a indiqué que PERSONNE3.) avait définitivement quitté les lieux. PERSONNE2.) a été d'accord à renoncer à la demande vis-à-vis de PERSONNE3.).

PERSONNE1.) n'a pas contesté les arriérés de loyers en faisant valoir que l'office social aurait été d'accord à les régler si le bailleur avait retiré la demande en déguerpissement.

Par jugement du 8 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a joint les affaires inscrites sous les numéros L-Bail-668/23 et L-Bail-186/24, a écarté des débats les écrits communiqués en cours de délibéré, a donné acte aux parties que PERSONNE3.) a définitivement quitté les lieux et que le contrat de bail conclu le 27 août 2020 existe actuellement entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.), a donné acte à PERSONNE2.) qu'il renonce à sa demande dirigée contre PERSONNE3.) et lui a donné encore acte de l'augmentation de sa demande pécuniaire.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 22.800.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné ce dernier à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 40 jours après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit irrecevable la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de relocation.

Il a finalement rejeté la demande portant sur l'exécution provisoire du jugement, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 16 août 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prèdit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 22.800.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet 2023 à juin 2024.

Subsidiatement, il demande à voir réduire la condamnation au montant de 20.900.- euros.

Il demande encore à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance.

Il réclame une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 1.500.- euros et finalement à voir condamner PERSONNE2.) à tous les frais et dépens des deux

instances, avec distraction au profit de Maître Alexandra CORRE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris, sauf à voir dire que le loyer du mois d'octobre 2023 a été réglé.

Il augmente sa demande en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris et porte sa demande en paiement à la somme **totale** de 30.400.- euros comprenant la période de juillet 2023 à novembre 2024 inclus, y exclu le mois d'octobre 2023.

Il sollicite encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appel serait bien recevable alors que PERSONNE3.) n'aurait jamais formulé de demande à l'égard de PERSONNE1.) et que le jugement entrepris aurait uniquement prononcé des condamnations à l'égard de la partie actuellement appelante.

Quant au fond, il fait valoir que la maison louée suivant contrat de bail du 27 août 2020 se trouverait dans un très mauvais état, dénoncé à de multiples reprises au bailleur.

Sur ce, PERSONNE1.) invoque le principe de l'exception d'inexécution telle que prévue à l'article 1134-2 du code civil. En ne procédant pas aux remises en état qui s'imposent, le bailleur aurait porté atteinte à la jouissance paisible des lieux dans le chef du locataire, violant ainsi ses obligations contractuelles.

Pendant toute une année, le bailleur n'aurait pas du tout réagi pour réclamer le paiement du loyer. PERSONNE1.) en conclut que PERSONNE2.) aurait accepté de ne pas recevoir les loyers dont ils réclament actuellement le paiement.

Ce serait partant à tort que le jugement entrepris a prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie appelante, et l'a condamné à déguerpir des lieux loués au plus tard 40 jours après la notification du jugement.

En tout état de cause, si le tribunal était d'avis que le principe tiré de l'exception d'inexécution ne trouve pas à s'appliquer, il résulterait des éléments du dossier que le loyer du mois d'octobre 2023 a été réglé, de sorte que la condamnation retenue par le premier juge serait à réduire au montant de 20.900.- euros.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) dit se rapporter à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel par rapport au fait que PERSONNE3.) n'a pas été intimée.

Il conteste que la maison soit vétuste, sinon affectée de moisissures. Au contraire, la maison se trouverait dans un bon état général et il aurait toujours entrepris toutes les réparations y nécessaires.

Les photos adverses seraient dépourvues de toute force probante et surtout ne prouveraient pas que PERSONNE1.) aurait informé le bailleur des prétendues moisissures. Même à admettre qu'il y ait présence de moisissures, *quod non*, celle-ci serait due aux manquements imputables à PERSONNE1.), notamment l'absence d'aération adéquate.

L'exception d'inexécution serait un moyen temporaire et ne permettrait pas de se défaire du paiement de tout loyer pendant presque deux ans.

PERSONNE2.) demande encore acte que le loyer du mois d'octobre 2023 a finalement été payé.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de l'appel

En l'espèce, seul PERSONNE1.) a interjeté appel contre le jugement précité, PERSONNE3.) n'a pas été intimée par l'appelant et n'est donc pas partie au litige en instance d'appel. Elle n'a pas non plus interjeté appel de son côté à l'égard du jugement actuellement entrepris par PERSONNE1.).

Le défaut d'intimation d'une partie ayant figuré en première instance ne constitue une fin de non-recevoir contre l'appelant que dans le cas où la contestation, en raison de son caractère indivisible, ne peut être jugée même à l'égard des parties présentes que contradictoirement avec les parties omises (cf. Cour 27 avril 1999, n° 21878 du rôle, Cour 18 avril 2012, n° 36.181 et 37.020 du rôle).

Un litige est indivisible en ce qui concerne l'appel lorsque l'objet de l'instance n'est pas susceptible de division, de telle sorte que si l'arrêt à intervenir sur l'appel de l'un des cointéressés était contraire au jugement de première instance, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement contre le cointéressé et l'arrêt contre l'appelant (cf. Enc. Dalloz, proc.civ. et com. V° appel n° 308 et suivants; Cour 8 juillet 1998, P. 31, 53).

Or, force est de constater qu'en l'espèce le jugement entrepris **n'a pas prononcé de condamnation à l'égard de PERSONNE3.)** et que les parties s'accordent sur le fait que PERSONNE3.) a quitté les lieux loués.

Il est ensuite constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont contracté les obligations résultant du contrat de bail en étant unis par le lien du mariage même si à l'heure actuelle ils se trouvent en procédure de divorce selon les dires de PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 220 du code civil, chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants ; toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement.

C'est un cas de solidarité légale : quand l'un des époux, quel qu'il soit, passe un contrat pour l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, les obligations en résultant pèsent non seulement sur lui-même, mais aussi sur son conjoint, solidairement entre eux. La portée pratique de la solidarité est que le tiers contractant devenu créancier pourra exiger de l'un quelconque des époux l'entier montant de sa créance.

Pour le surplus, et même en dehors de la solidarité légale résultant du lien du mariage, le contrat de bail indique dès sa première page que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) se sont engagés solidairement.

Etant donné que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sont tenus **solidairement** des obligations découlant du contrat de bail, le bailleur est libre de choisir entre soit poursuivre les deux cocontractants, soit seulement un des deux, auquel cas il a également le choix lequel il veut poursuivre.

A noter encore que la question de la participation aux dettes du ménage lors de la liquidation de la communauté pendant la procédure de divorce ne relève pas de la compétence du tribunal de céans.

En l'absence d'indivisibilité du litige, PERSONNE1.) n'était donc pas tenu d'intimer PERSONNE3.), sous peine d'irrecevabilité de l'appel.

L'appel interjeté par PERSONNE1.) dans les forme et délai de la loi, est partant recevable.

2. Quant aux arriérés de loyers

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989, n° 180).

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'excipiens et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'excipiens, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'excipiens ; les juges peuvent exercer a posteriori un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution (cf. Jurisclasseur Code Civil, art. 1184, Fasc. 10 : Contrats et Obligations, Obligations conventionnelles, Exception d'inexécution, Domaine et conditions d'application de l'exception d'inexécution, Conditions d'existence de l'exception d'inexécution).

Il incombe à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'inexécution par PERSONNE2.) de ses obligations contractuelles, en l'occurrence de ne pas leur avoir délivré la jouissance paisible des lieux loués.

Non seulement, il ne résulte d'aucune pièce en cause que PERSONNE1.) aurait mis en demeure le bailleur de la prétendue vétusté des lieux loués, sinon de la présence de moisissure et lui aurait demandé d'intervenir mais le tribunal se doit encore de constater que les quatre photos versées en cause ne permettent aucunement de rapporter la preuve de la réalité des dires de la partie appelante.

Les reproches formulés par PERSONNE1.) quant à l'état des lieux loués restent par conséquent à l'état de pure allégation et le moyen tiré de l'exception d'inexécution est à rejeter.

PERSONNE1.) fait encore valoir que le bailleur aurait accepté de ne pas recevoir de loyer, faute de lui avoir adressé des mises en demeure de s'acquitter du loyer. Le tribunal en déduit que l'acceptation alléguée est, selon l'appelant, synonyme d'une prétendue renonciation tacite du bailleur à se voir payer le loyer au terme convenu.

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 présumant 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.

PERSONNE2.) réclame actuellement le paiement des arriérés de loyers sur la période de juillet 2023 à novembre 2024 inclus, y exclu le mois d'octobre 2023.

Seulement trois mois après que le loyer du mois de juillet 2023 faisait défaut, PERSONNE2.) a déjà déposé une requête en date du 10 octobre 2023 afin d'obtenir paiement de son dû.

Il est à cet égard sans aucune incidence que PERSONNE2.) n'a pas adressé de mise en demeure à PERSONNE1.) préalablement au dépôt de la prédite requête.

Dans ces conditions, il n'existe en l'espèce aucun acte manifestant sans équivoque la volonté de renoncer aux loyers actuellement réclamés, de sorte que le moyen est également à rejeter.

Suivant décompte actualisé versé lors des plaidoiries d'appel, PERSONNE2.) augmente sa demande en arriérés de loyers à la somme **totale** de 30.400.- euros et demande acte que le loyer d'octobre 2023 a finalement été réglé.

Au vu de l'accord des parties en ce qui concerne le paiement du loyer du mois d'octobre 2023, il y lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger PERSONNE1.) de la condamnation au montant de 1.900.- euros.

Pour le surplus, le jugement entrepris est à confirmer en ce qui concerne le montant de $22.800 - 1.900 = 20.900$.-euros à titre d'arriérés de loyers.

Suivant 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 et fondée.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers est à dire fondée pour la somme **totale** de 30.400.- euros.

3. Quant au déguerpissement

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.

Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

En l'espèce, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que le non-paiement de 16 mois de loyers constitue incontestablement une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ce dernier, sauf à lui accorder un délai de 40 jours à partir de la signification du présent jugement pour libérer les lieux.

A noter, que PERSONNE1.) n'a pas réclamé, à titre subsidiaire, de délai de déguerpissement plus important à celui lui accordé par le premier juge.

4. 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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à sa 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 payer à PERSONNE2.) 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 partiellement fondé,

donne acte à PERSONNE2.) que le loyer relatif au mois d'octobre 2023 a été payé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.900.- euros à titre de loyer du mois d'octobre 2023,

confirme le jugement entrepris du 8 juillet 2024 pour le surplus,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de 40 (quarante) jours court à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers,

la dit recevable et fondée,

en conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme **totale** de 30.400.- euros,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) 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.