

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00205

Audience publique du vendredi, vingt décembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-07148

Composition :

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

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 21 août 2024,

comparant par Maître Saliha DEKHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE3.), et,

2) PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

intimées aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant en personne.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07148 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 26 novembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Saliha DEKHAR, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), répliquèrent.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 20 décembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 16 février 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour notamment voir prononcer la résiliation sans préavis du contrat de bail conclu entre parties et à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir du jugement sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jour.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore demandé à les voir condamner à leur rembourser des frais d'huissier de 532,48.- euros et à leur payer la somme de 2.500.- euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat, sinon la somme de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont ajouté que le loyer relatif au mois de mars 2024 n'aurait pas été payé, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer la somme de 1.400.- euros de ce chef.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se sont opposées aux demandes en résiliation du bail et en déguerpissement tout en ne contestant pas les arriérés de loyers relatifs au mois de mars 2024. Elles ont encore contesté toutes les fautes leur reprochées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Par jugement du 12 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.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 1.400.- euros.

Pour le surplus, il a rejeté les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement, de même que leurs demandes en remboursement des frais d'huissier de justice, en remboursement des frais et honoraires d'avocat, sinon en indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier de justice du 21 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent principalement à voir dire que le bail a été résilié à l'amiable entre parties en date du 15 mars 2024, sinon subsidiairement à voir prononcer la résiliation avec effet immédiat pour faute grave dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Partant, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soient condamnées à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à compter de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard.

Ils demandent encore que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soient condamnées à leur payer la somme de 2.800.- euros au titre des arriérés de loyers de mois de mars et août.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent finalement que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soient condamnées à leur rembourser les frais de l'huissier de justice de 266,24.- euros et les frais d'avocats pour les deux instances d'un montant de 4.000.- euros sur base de l'article 1382 du Code civil, sinon à leur payer la somme de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont rapportés aux termes de leur acte d'appel et ont augmenté leur demande en arriérés de loyers au montant total de 7.000.- euros pour les mois de mars 2024 et août 2024 à novembre 2024 inclus.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas contesté les arriérés de loyers, mais elles se sont opposées à la résiliation du contrat de bail et à la demande en déguerpissement. Elles se sont également opposées aux demandes en remboursement des frais d'huissier de justice, des frais et honoraires d'avocat, sinon de demande en indemnité de procédure de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Position des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur acte d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 3 septembre 2018, elles auraient donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement au premier étage d'une surface de 55 mètres carrés à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.400.- euros.

Bien que ledit contrat de bail stipulerait que le loyer serait payable entre le 1^{er} et le 10 de chaque mois, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient payé le loyer à plusieurs reprises avec retard et qu'au jour des plaidoiries devant le tribunal de céans, cinq mois resteraient impayés, à savoir les mois de mars 2024 et août 2024 à novembre 2024 inclus.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent encore un courrier signé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux termes duquel ces dernières se seraient engagées à quitter les lieux loués pour le 15 mars 2024, courrier qui serait à interpréter comme résiliation à l'amiable du contrat de bail conclu entre parties, de sorte que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient à condamner à déguerpir des lieux loués.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment que le contrat de bail serait à résilier pour fautes graves dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), au motif que ces dernières hébergeraient dans les lieux loués leurs compagnons respectifs et une troisième sœur, engendrant ainsi la surpopulation de l'appartement et créant des tensions et conflits notamment en raison de tapages nocturnes dans la résidence qui comprendrait au total trois lots.

A cet égard, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) renvoient notamment à une attestation testimoniale de PERSONNE5.), voisin du dessous de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent encore que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient à l'origine de plusieurs dégâts et des infiltrations d'eaux dus à l'installation non autorisée d'un lave-linge dans leur salle de bain au motif qu'une évacuation des eaux pour cet appareil n'y serait pas prévue.

Il s'y ajouterait que les parties communes et notamment l'entrée de l'immeuble serait régulièrement encombrée par les poussettes y entreposées par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Elles ne contestent pas être redevables des arriérés de loyers relatifs aux mois de mars 2024 et des mois d'août 2024 à novembre 2024 inclus. A cet égard, elles expliquent qu'elles se retrouveraient à l'heure actuelle dans une situation financière difficile, au motif que PERSONNE3.) aurait perdu son emploi en date du 20 juillet 2024. Elle serait désormais inscrite en tant que demandeur d'emploi à l'ADEM et toucherait des indemnités de chômage d'environ 1.100.- euros par mois. PERSONNE4.) bénéficierait du salaire social minimum.

Elles soutiennent encore qu'elles souhaitent continuer à habiter dans les lieux loués en attendant qu'un logement social leur soit attribué.

Elles contestent cependant l'ensemble des fautes qui leur sont reprochées quant à l'hébergement de leurs compagnons respectifs et de leur troisième sœur dans l'appartement, aux dégâts des eaux dus à leur lave-linge, aux tapages nocturnes, et à l'encombrement régulier du hall d'entrée par les poussettes de leurs enfants.

Quant à la demande en remboursement des frais d'huissier de justice, d'avocat et à la demande en indemnité de procédure, elles estiment que ces dépenses ne seraient pas justifiées, étant donné que ni le recours à un huissier de justice, ni à un avocat n'aurait été indispensable en l'espèce.

Appréciation

Il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 3 septembre 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement au premier étage d'une résidence sise à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer et des avances sur charges d'un montant total de 1.400.- euros par mois.

1. Quant à la résiliation d'un commun accord et au déguerpissement

Les parties sont en désaccord quant à une résiliation d'un commun accord.

La résiliation d'un contrat de bail d'un commun accord n'est en principe soumise à aucune forme. Elle peut être tacite.

La résiliation doit cependant être certaine. La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute.

Il appartient à celui qui invoque la résiliation d'un commun accord du bail d'en rapporter la preuve, à savoir en l'espèce à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que, par courrier du 9 février 2024, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a informé PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de la résiliation du contrat de bail en leur proposant de quitter les lieux pour le 29 février 2024 et en leur transmettant pour signature un accord de départ à cette même date.

Dans le même courrier, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a informé PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que sans réponse de leur part jusqu'au 14 février 2024, une procédure en déguerpissement serait entamée dès le 15 février 2024.

Par requête du 16 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont saisi le juge de paix d'Esch-sur-Alzette notamment pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail et pour voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués.

Par courriel du 19 février 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait parvenir au mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un écrit daté au 15 février 2024 par lequel elles s'engagent à quitter les lieux loués dans les termes suivants :

« We agree to leave the premises situated on the ADRESSE2.), on the 15th of March 2024, on which we will pay half of the rent (700 Euros) how it was agreed with maître Saliha Dekhar. »

Cet écrit comporte les signatures de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Au vu de ce qui précède, le tribunal constate et retient, par réformation du jugement entrepris, que le contrat de bail conclu entre parties a été résilié d'un commun accord avec effet au 15 mars 2024, de sorte que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à déclarer occupantes sans droit ni titre depuis le 16 mars 2024.

Dans la mesure où elles se sont engagées de quitter le logement en date du 16 mars 2024, qu'elles ne justifient pas avoir effectué des recherches pour trouver un autre hébergement, le tribunal décide de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

Ensuite, concernant la demande à voir assortir la condamnation à déguerpir d'une astreinte de 250.- euros par jour, l'article 2059 du Code civil prévoit que *« le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu »*.

En l'espèce de par sa nature, la condamnation principale, qui tend au déguerpissement des parties intimées, peut être assortie d'une astreinte.

Une fois que la fixation d'une astreinte a été demandée en son principe, le juge dispose d'un pouvoir souverain tant en ce qui concerne la nécessité de recourir à l'astreinte qu'en ce qui concerne ses modalités (Marc THEWES, L'astreinte en droit luxembourgeois, Annales de droit luxembourgeois, 1999 p. 114).

Il résulte donc de ce texte que l'appréciation de l'opportunité d'imputer une astreinte à la partie condamnée relève de la souveraineté du juge du fonds et s'apprécie au cas par cas. L'astreinte a pour but de favoriser l'exécution directe d'une décision de justice et elle a un caractère exclusivement judiciaire.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide qu'en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le déguerpissement de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'une astreinte.

La demande quant à l'application d'une astreinte n'est dès lors pas fondée.

2. Quant aux arriérés d'indemnités d'occupation

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont formulé à l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans une demande à charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en condamnation des d'arriérés de loyers et avances sur charges relatifs au mois de septembre 2024, octobre 2024 et novembre 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.

Au vu de la résiliation d'un commun accord avec effet au 15 mars 2024, la demande en paiement des arriérés de loyers est à requalifier en demande en paiement des arriérés d'indemnités d'occupation.

En effet, si le locataire continue à occuper les lieux après le terme du contrat, le propriétaire peut, d'une part, réclamer l'expulsion de l'occupant et, d'autre part, lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause. L'occupant s'enrichit en effet par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

En l'espèce, au vu des éléments du dossier soumis à son appréciation, le tribunal décide de fixer l'indemnité d'occupation à 1.400.- euros par mois, les avances sur charges étant comprises dans ce montant.

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.* »

Le tribunal constate et retient que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent pas les arriérés d'indemnités d'occupation dont le paiement leur est réclamé.

En cours du délibéré, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a informé le tribunal de céans par un courriel du 13 décembre 2024 que le loyer du mois de mars 2024 a été payé en date du 4 septembre 2024, tout en réclamant le loyer/ une indemnité d'occupation pour le mois de décembre 2024.

Le tribunal de céans décide qu'il n'y a pas lieu de tenir compte du courriel du 13 décembre 2024, sous réserve d'un décompte ultérieur à établir entre les parties lors de l'exécution du présent jugement, alors qu'il ne fut versé qu'en cours de délibéré et n'a dès lors pas été soumis à un débat contradictoire devant le tribunal de céans.

Compte tenu de tout ce qui précède, il y a donc lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme totale de 7.000.- euros, correspondant aux arriérés d'indemnités d'occupation pour le mois de mars 2024 et les mois d'août 2024 à novembre 2024 inclus.

3. Quant aux demandes accessoires

a. Remboursement des frais d'huissier de justice

Aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament le remboursement des frais d'huissier de justice à titre de dommages et intérêts sur base de cet article.

Afin de prospérer dans leur demande en remboursement des frais d'huissier de justice, il leur appartient donc de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et d'un lien de causalité entre cette faute et leur préjudice.

Le tribunal constate et retient cependant qu'aucune faute dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'est mise en évidence en l'espèce et que ces dernières contestent en outre et à juste titre la nécessité de recourir en l'espèce à un huissier de justice pour procéder à la signification d'un courrier à leur encontre.

Dans ces conditions et compte tenu de ce qui précède, la demande en remboursement des frais de l'huissier de justice est dès lors à déclarer non fondée et à rejeter.

b. Remboursement des frais et honoraires d'avocat

Il est de principe que les honoraires d'avocat que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL

2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile qui permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. Cass., 9 février 2012, n° 2881).

Selon la doctrine « *le caractère conciliable des principes affirmés avec le principe selon lequel l'exercice d'une action en justice, de même que la résistance à une telle demande, n'est en principe pas fautif et ne dégénère en faute qu'en cas d'exercice abusif ou anormal de l'action en justice* » (Georges Ravarani, La responsabilité civile, Pas. 2014, n° 1146)

Par ailleurs, le principe reste que « *le fait de résister judiciairement à une demande constitue l'exercice d'un droit* ». (Cour d'appel 16 février 2000, n°22937 du rôle)

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer la somme 4.000.- euros au titre des honoraires d'avocat qu'ils auraient dû dépenser pour assurer la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige.

Ils versent à cet égard une note d'honoraires établie par leur mandataire pour un montant total de 2.500.- euros et une confirmation de virement dudit montant au profit de leur mandataire.

A défaut pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de rapporter la preuve d'une faute ou d'un abus dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et compte tenu du fait qu'ils ne s'en prévalent d'ailleurs même pas, les conditions de mise en œuvre de l'article 1382 du Code civil ne sont pas données.

La demande en remboursement des frais d'avocat de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est dès lors à déclarer non fondée et le jugement de première instance est à confirmer sur ce point.

c. Indemnité de procédure et frais et dépens

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 qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais non compris dans les frais et dépens, le tribunal décide de rejeter leur demande formulée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, et pour l'instance d'appel.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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,

par réformation du jugement entrepris,

dit que le contrat de bail conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 15 mars 2024,

partant, déclare PERSONNE3.) et PERSONNE4.) occupantes sans droit ni titre du logement loué sis à L-ADRESSE2.) depuis le 16 mars 2024,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir dudit logement dans un délai de **deux (2) mois** à compter de la date de la signification du présent jugement,

rejette la demande à voir assortir cette condamnation d'une astreinte,

fixe l'indemnité d'occupation à 1.400.- euros par mois d'occupation, charges comprises,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme totale de 7.000.- euros au titre des arriérés d'indemnités d'occupation,

rejette les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais de l'huissier de justice et des frais et honoraires d'avocat,

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.