

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00012

Audience publique du mardi, quatorze janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07711

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 suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 20 août 2024,

intimés sur appel incident,

ayant comparu par Maître Faisal QURAIISHI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandant,

E T :

1) PERSONNE3.), et,

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

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

appelants par appel incident,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07711 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 1^{er} octobre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 17 décembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne comparurent ni en personne, ni par mandataire.

Maître Edouard FILBICHE, avocat, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, fut entendu en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 14 janvier 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 6 mai 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum* à leur payer le montant de 6.600.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce endéans la quinzaine de la notification du jugement.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ils se sont réservés tous droits, notamment celui d'augmenter leur demande pécuniaire en ce qui concerne les loyers et charges pour les mois à venir.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont augmenté la demande pécuniaire au montant de 13.200.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges impayées pour la période allant du mois de février 2024 jusqu'au mois de juillet 2024 inclus.

A la même audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contesté la demande formulée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en faisant valoir qu'ils n'auraient pas pu jouir des lieux loués faute d'avoir eu accès à leur garage.

A titre principal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont soulevé l'exception d'inexécution et ont formulé une demande reconventionnelle en indemnisation des désagréments à hauteur de 500.- euros par mois, soit pour un total de (6 x 500 =) 3.000.-

euros. A titre subsidiaire, ils ont demandé au tribunal d'ordonner une expertise afin d'établir l'inaccessibilité de leur garage.

PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ont encore formulé une demande reconventionnelle en paiement du montant de (6 x 500 =) 3.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour désordres affectant les lieux loués. A titre subsidiaire, ils ont demandé au tribunal de fixer un montant *ex aequo et bono* à titre d'indemnisation.

Dans l'hypothèse d'une résiliation judiciaire du contrat de bail, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ont encore sollicité un délai de déguerpissement de trois mois.

Finalement, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ont conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- 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 rejeté le moyen de l'exception d'inexécution soulevé par PERSONNE1.) et par PERSONNE2.) et a déclaré non fondées les demandes reconventionnelles formulées par eux.

Il a dit fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) pour le montant réclamé de 13.200.- euros et qu'il y a lieu à division de la dette.

Il a partant condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer chacun à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) la somme de 6.600.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 3.300.- euros à partir du 6 mai 2024 et sur le montant de 3.300.- euros à partir du 4 juillet 2024, dates des demandes respectives et ce jusqu'à solde.

Il a encore prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.), les a condamnés à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard un mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a débouté PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande tendant à l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Il a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer chacun à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) le montant de 250.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure et les a condamnés conjointement aux frais et dépens de l'instance.

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

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir déclarer non fondées les demandes initiales des parties intimées et à se voir décharger de toute condamnation prononcée à leur encontre.

Ils demandent la condamnation des parties intimées au paiement d'un montant de 3.000.-euros au titre de dommages et intérêts pour absence de jouissance du garage, sinon de tout autre montant à fixer par le tribunal.

Ils sollicitent en outre la condamnation des parties intimées au paiement d'un montant de 3.000.-euros au titre de dommages et intérêts pour défaut de jouissance et désordres affectant le logement donné en location, sinon de tout autre montant à fixer par le tribunal.

Ils demandent encore à se voir décharger du paiement des frais et dépens de la première instance ainsi que de l'indemnité de procédure et à voir condamner les parties intimées à payer, à chacune des parties appelantes, la somme de 1.000.-euros sur base de l'article 240 nouveau code de procédure civile pour la première instance.

Ils réclament finalement une indemnité de procédure à hauteur de 2.000.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries du 17 décembre 2024, les parties intimées demandent à voir déclarer l'appel non fondé et à voir confirmer le jugement entrepris, sauf en ce que la juridiction de première instance a retenu qu'il y aurait lieu à division de la dette.

Ils interjettent appel incident et demandent par réformation du jugement entrepris, à voir condamner les parties appelantes solidairement au paiement des arriérés de loyers d'un montant de 13.200.- euros.

Ils réclament encore une indemnité de procédure à hauteur de 1.000.- euros (500.-euros par personne) pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.), parties appelantes, n'ayant comparu ni en personne, ni par mandataire à l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, il y a lieu de statuer au vu des éléments dont dispose le tribunal par un jugement contradictoire à leur égard, en application des articles 75 et 76 du nouveau Code de procédure civile.

Position des parties

- PERSONNE2.) et PERSONNE1.)

Aux termes de l'acte d'appel du 20 août 2024, les parties appelantes reprochent au premier juge de ne pas avoir fait droit au moyen de l'exception d'inexécution soulevé par eux ainsi qu'à leurs demandes reconventionnelles en paiement d'une indemnité pour le défaut de jouissance du garage loué à hauteur de 500.- euros par mois depuis le début du bail, soit d'un montant total de 3.000.- euros, ainsi qu'à une indemnité pour désordres affectant l'objet donné en location d'un montant de 3.000.- euros.

Les parties appelantes invoquent des troubles de jouissance, imputables aux bailleurs, alors que, d'une part, le garage donné en location n'aurait pas été disponible et, d'autre part, les lieux loués auraient présenté des désordres. Ils soulèvent, à ce titre, une insonorisation insuffisante, l'absence de délivrance d'une clé pour la porte de l'ascenseur menant à l'appartement, l'absence de nettoyage des parties communes, le défaut d'une baie vitrée ainsi qu'un miroir fendu.

Elles soutiennent que la preuve de la réalité des désordres invoqués serait à suffisance rapportée de sorte que leur demande en indemnisation de ce chef serait, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, fondée.

Elles reprochent finalement à la juridiction de première instance d'avoir déclaré résilié le contrat de bail conclu entre parties, d'avoir ordonné leur déguerpissement et de les avoir condamné au paiement d'arriérés de loyers à hauteur de 13.200.-euros ainsi qu'à une indemnité de procédure de 250.-euros chacun.

- PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Les parties intimées concluent à la confirmation pure et simple du jugement entrepris, sauf en qu'il n'a pas prononcé la condamnation solidaire des parties appelantes au paiement des arriérés de loyers alors que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) seraient mariés.

Ils soulèvent encore que les parties appelantes auraient quitté les lieux en date du 29 novembre 2024.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé en date du 6 novembre 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement neuf dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.950.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 250.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1^{er} décembre 2023.

1. Quant à l'appel principal

- Quant à l'exception d'inexécution et à la demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges

Il y a d'abord lieu de renvoyer aux principes applicables en matière d'exception d'inexécution tels que correctement énoncés par le premier juge dans le jugement entrepris.

Il s'ensuit que dans le contrat de bail, comme dans tout contrat synallagmatique, les obligations respectives doivent être exécutées simultanément. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser d'exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter.

Ce refus se manifeste par l'exception d'inexécution. L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles.

Il incombe dès lors à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de rapporter la preuve de l'inexécution par la bailleuse de ses obligations contractuelles.

Aux termes de l'article 1719 du même code, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée et de le faire jouir paisiblement pendant la durée du bail.

L'article 1720 du code civil poursuit « *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée de bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives.* »

Suivant l'article 1721 du même code, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

La garantie de la jouissance paisible comprend la garantie du fait personnel du bailleur, celle du fait des tiers et celle des vices de la chose.

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat.

En l'espèce, force est cependant de constater que les parties appelantes ne versent aucune pièce permettant d'établir la réalité des troubles de jouissance invoqués par elles.

C'est partant par une juste appréciation et par une motivation que le tribunal de céans fait sienne, que le juge de première instance a retenu que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de prouver le moindre défaut de jouissance de l'appartement et du garage pris en location, et surtout qu'il serait imputable à la bailleresse.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que le défaut de jouissance allégué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'est pas prouvé, de sorte que les loyers et avances sur charges restent intégralement dus sur la période de février 2024 à juillet 2024 inclus, soit $6 \times 2.200 = 13.200$.- euros.

La demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en arriérés de loyers et avances sur charges sur la période allant du mois de février 2024 jusqu'au mois de juillet 2024 inclus est donc à dire fondée pour la somme totale de 13.200.- euros. Pour le surplus, il y a lieu de renvoyer aux développements ci-dessous en relation avec l'appel incident formulé en cause.

Au vu des développements qui précèdent, l'appel est à rejeter pour être non fondé quant à ces points.

- Quant aux dommages et intérêts pour trouble de jouissance

Au vu des développements qui précèdent, la preuve des troubles de jouissance invoqués par les parties appelantes n'étant pas rapportée, il y a lieu de retenir que leurs demandes en indemnisation ne sont pas fondées.

Par conséquent, l'appel est également à rejeter sur ces points pour être non fondé.

- Quant à la résiliation et au déguerpissement

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré résilié le contrat de bail conclu entre parties.

Il est encore constant en cause que les parties appelantes ont quitté les lieux le 29 novembre 2024. Par conséquent, la demande des parties intimées tendant à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués devient sans objet.

2. Quant à l'appel incident

En cas de pluralité de locataires, chacun de ces derniers n'est tenu que pour sa quote-part, sauf dans les cas où la loi (couple marié, partenaires au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats) ou le contrat de bail prévoit expressément que les colocataires sont tenus solidairement ou de manière indivise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 27 ; Georges KRIEGER, Le bail

d'habitation, n° 73 et s. ; Trib. d'arr. Lux., 8 juillet 2005, n° 94.241 du rôle ; Trib. d'arr. Lux., 30 janvier 2009, n° 118.595 du rôle).

En effet, la solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée, sauf dans les cas prévus par la loi (article 1202 du Code civil). En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun.

En l'espèce, les parties intimées sollicitent, par réformation du jugement entrepris, une condamnation solidaire des parties appelantes au montant réduit.

A l'appui de leur appel incident, ils font valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient mariés, moyen n'ayant pas été contesté par les parties appelantes.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer l'appel incident de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) fondé et de condamner, par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à leur payer la somme de 13.200.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 6.600.- euros à partir du 6 mai 2024 et sur le montant de 6.600.- euros à partir du 4 juillet 2024, dates des demandes respectives, jusqu'à solde.

3. 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 du litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure et ce tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chacun à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une indemnité de procédure d'un montant de 250.-euros.

Au vu de l'issue du litige, il convient de faire droit à la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence du montant total de 700.-euros et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chacun à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 350.-euros.

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.) et PERSONNE2.) 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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident fondé,

partant par réformation du jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 13.200.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 6.600.- euros à partir du 6 mai 2024 et sur le montant de 6.600.- euros à partir du 4 juillet 2024, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.