

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00029

Audience publique du vendredi, sept février deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06795

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN, de Luxembourg du 07 août 2024,

comparu par Maître Edoardo TIBERI, avocat à la Cour, demeurant à Differdange,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN,

comparant par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06795 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 3 septembre 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la 3ème chambre à l'audience publique du 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. Par avis de fixation du 12 novembre 2024, l'affaire fut refixée au 17 janvier 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Edoardo TIBERI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Yannick BONDO, avocat, en remplacement de Daniel NOEL, 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 vendredi, 07 février 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 24 avril 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 3.000.- euros à titre de solde d'arriérés de loyers pour la période des cinq dernières années et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard.

PERSONNE1.) a encore demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la notification du jugement à intervenir et la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 13 juin 2024 devant le tribunal de paix, PERSONNE1.) a augmenté sa demande pécuniaire au montant de 3.300.- euros correspondant au solde de loyer à hauteur de 50.- euros par mois pour la période allant du mois de janvier 2019 jusqu'au mois de juin 2024 inclus.

A la même audience, PERSONNE2.) a fait valoir que le loyer s'élevait dès le début du bail à 500.- euros. Il a proposé d'apurer sa dette par des paiements mensuels de 200.- euros et s'est opposé à la résiliation du bail.

Par jugement du 27 juin 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et a donné acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire.

Il a dit fondée la demande de PERSONNE1.) jusqu'à concurrence du montant de 1.950.- euros et a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.950.- euros.

Le tribunal de paix a dit non fondée la demande tendant à l'augmentation du taux de l'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Il a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et partant la demande tendant au déguerpissement de PERSONNE2.).

Le tribunal de paix a encore dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Il a finalement dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que le loyer initialement réglé par PERSONNE2.) s'élevait au montant de 530.- euros et non au montant de 550.- euros. Il en a déduit que la demande de PERSONNE1.) en paiement du solde des loyers était fondée pour la période allant du mois de février 2019 jusqu'au mois de juin 2024 inclus jusqu'à concurrence du montant de $(65 \times 30 =) 1.950.-$ euros.

Le tribunal de paix a encore retenu que le reproche de PERSONNE1.) que PERSONNE2.) ne jouissait pas des lieux loués en bon père de famille n'était pas établi. Il a ajouté que le non-paiement du montant de 1.950.- euros à lui seul n'était pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 7 août 2024.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) conclut à voir dire que le loyer convenu entre parties est du montant de 550.- euros et à entendre condamner PERSONNE2.) à payer le solde réduit des loyers en souffrance qui s'élèvent au montant total de 5.100.- euros à titre pour la période de janvier 2017 à juillet 2024 ($102 \text{ mois} \times 50 = 5100$).

PERSONNE1.) conclut ensuite, principalement, à voir déclarer que le défaut partiel du paiement du loyer est une faute grave et légitime justifiant la résiliation du contrat de

bail entre parties, et partant, à voir déclarer le contrat de bail résilié aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

Subsidiairement, PERSONNE1.) conclut à voir constater que les lieux loués sont dans un état d'insalubrité avancée du propre aveu de PERSONNE2.) et, partant, à voir déclarer que PERSONNE2.) n'use pas des lieux loués en bon père de famille, ce qui constitue une faute grave et légitime justifiant la résiliation du contrat de bail entre parties. Elle demande la résiliation du contrat de bail résilié aux torts exclusifs de PERSONNE2.) de ce chef.

PERSONNE1.) conclut ensuite à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux avec tous ceux ce qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans les 24 heures après la signification du jugement à intervenir, et sinon le plus vite possible. Au besoin, elle sollicite l'autorisation à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Toujours par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance.

PERSONNE1.) sollicite également l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Elle demande finalement la condamnation de PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat, Maître Edoardo TIBERI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ainsi que la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

A l'audience des plaidoiries du 17 janvier 2025, PERSONNE2.) s'est rapporté à prudence de justice en ce qui concerne la résiliation du bail. Il a sollicité un délai de déguerpissement le plus long possible. Il a encore contesté l'indemnité de procédure réclamée.

Moyens des parties

- Position de PERSONNE1.)

Au soutien de son appel, PERSONNE1.) expose qu'elle est propriétaire d'un immeuble, sis à L-ADRESSE2.). Suivant contrat de bail oral, elle aurait loué son immeuble prémentionné à PERSONNE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550.- euros par mois, charges comprises.

PERSONNE1.) soutient que depuis une période, sans préjudice quant à la période exacte, PERSONNE2.) négligerait d'entretenir convenablement le logement, et l'appartement se trouverait dans un état délabré. L'appartement se serait dégradé à un

tel point que PERSONNE2.) aurait lui-même confirmé devant le juge de paix refuser à tout un chacun l'accès à l'intérieur en raison de l'état insalubre avancé de l'appartement.

PERSONNE1.) ajoute que dans le cadre d'une procédure d'insalubrité, la Police Grand-Ducale, Commissariat de Differdange, serait intervenue le 12 décembre 2023 dans ledit immeuble et aurait dressé un rapport d'intervention portant le numéro NUMERO1.).

Selon PERSONNE1.), la procédure d'insalubrité aurait relevé une dégradation volontaire liée à une négligence grave et un manque d'entretien des lieux loués dans le chef de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) ajoute qu'il existerait un problème relatif à une fuite d'eau causant des dégâts à son immeuble. Ce dégât des eaux aurait également été confirmé par PERSONNE2.) devant le juge de paix.

PERSONNE1.) indique avoir adressé un courrier recommandé à PERSONNE2.) pour voir constater l'état des lieux. Elle voudrait procéder aux réparations nécessaires et utiles afin de maintenir l'immeuble dans un bon état ainsi que d'assurer que les immeubles limitrophes ne soient pas affectés par la négligence grave de PERSONNE2.). Cependant, PERSONNE2.), qui aurait réceptionné ledit courrier recommandé en date du 23 janvier 2024, n'aurait pas réservé de suite à cette demande et refuse obstinément tout accès à l'appartement.

PERSONNE1.) fait encore valoir que, depuis janvier 2017, sans préjudice quant à la date exacte, PERSONNE2.) aurait réduit le montant du loyer de 50.- euros et paierait depuis janvier 2017 un montant de 500.- euros par mois à titre de loyer, charges comprises, au lieu du montant convenu de 550.- euros par mois à titre de loyer, charges comprises.

Selon PERSONNE1.), PERSONNE2.) resterait en conséquence redevable de la somme de 5.100.- euros sans préjudice quant au montant exact ($102 \text{ mois} \times 50 = 5.100$) à titre de solde des loyers pour la période de janvier 2017 à juillet 2024.

PERSONNE1.) estime que ce seul fait, pris isolément, constituerait un motif grave et légitime justifiant la résiliation du bail.

Quant à la demande pécuniaire, PERSONNE1.) invoque l'article 1726, alinéa 2° du code civil luxembourgeois en vertu duquel « le preneur est tenu de deux obligations principales : (...) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus ».

Elle rappelle avoir conclu un contrat oral pour un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel fixé à 550.- euros par mois, charges comprises. Depuis janvier 2017, sans préjudice quant à la date exacte, PERSONNE2.) aurait réduit le montant du loyer de 50.- EUR et paierait depuis janvier 2017, un loyer de 500.- euros par mois, charges comprises. Il resterait en conséquence redevable de la

somme de 5.100.- euros à titre de solde des loyers pour la période de janvier 2017 à juillet 2024.

Selon PERSONNE1.), ce seul fait constituerait un motif grave et légitime justifiant la résiliation du bail.

Il y aurait partant lieu de réformer le jugement dont appel et de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE2.) ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués.

Quant à la demande en résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) et en déguerpissement, PERSONNE1.) donne à considérer qu'en vertu de l'article 1726, alinéa 1er du code civil « le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ; (...) ».

PERSONNE1.) soutient que PERSONNE2.) aurait négligé d'entretenir convenablement l'appartement loué, et qu'il contribuerait fortement à la dégradation de celui-ci. PERSONNE2.) aurait confirmé devant le juge de paix que l'appartement loué se trouverait dans un état délabré et qu'il refuserait tout accès à celui-ci. Selon les déclarations de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix, celui-ci ne pourrait pas faire supporter cet état désastreux de l'immeuble à qui que ce soit.

PERSONNE1.) estime que PERSONNE2.) serait partant tout à fait conscient de ne pas user de la chose louée tel que la législation le dispose.

De plus, PERSONNE1.) aurait essayé d'organiser une visite des lieux pour voir constater l'état de l'immeuble, cependant sans succès alors même qu'une fuite d'eau viendrait alourdir les dégâts et le délabrement de sa propriété.

PERSONNE1.) reproche au premier juge de ne pas avoir suivi sa demande à voir résilier le contrat de bail pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) en retenant que les images versées, afin de démontrer l'état de l'immeuble, n'étaient pas de nature à établir où elles étaient prises.

PERSONNE1.) donne à considérer que le tribunal de première instance aurait omis de prendre en compte la procédure d'insalubrité établie par la police grand-ducale, commissariat de Differdange, qui serait intervenue le 12 décembre 2023 dans ledit immeuble et aurait dressé un rapport d'intervention portant le numéro NUMERO1.).

PERSONNE1.) considère que le premier juge aurait dû retenir les déclarations faites à l'audience, à savoir son aveu de cet état délabré de l'immeuble pour justifier la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans son chef.

PERSONNE1.) fait encore plaider que depuis le prononcé du jugement entrepris, l'office social de la commune de ADRESSE3.) aurait effectué une visite du logement litigieux en date du 7 janvier 2025. Lors de cette visite, il se serait avéré que l'appartement loué se trouve dans un état catastrophique. PERSONNE1.) indique verser des photographies de l'appartement prises lors de cette visite.

Quant aux demandes accessoires, PERSONNE1.) reproche encore au premier juge d'avoir rejeté sa demande tendant à l'exécution provisoire au motif que PERSONNE1.) ne justifiait pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure. Or, selon les déclarations exprimées par PERSONNE2.) devant le tribunal de première instance, il y aurait urgence en la demeure et péril imminent quant à la propriété de PERSONNE1.). Il y aurait donc lieu de réformer la décision sur ce point.

- Position de PERSONNE2.)

PERSONNE2.) s'est rapporté à prudence de justice en ce qui concerne la résiliation du bail.

Il a sollicité un délai de déguerpissement le plus long possible.

Motifs de la décision :

L'appel interjeté dans les délai et forme de la loi est recevable.

- Le paiement partiel du loyer

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 résolution du bail.

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 résolution éventuelle. S'il est possible de mettre fin à l'abus et d'en réparer les effets le juge se montrera clément, toutefois si les manquements, sans excuse, sont graves et habituels, la résolution du bail s'impose. Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résolution du bail. (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, *Les Nouvelles*, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 388 bis).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op. cit.*, n° 393). Par ailleurs, le bailleur ne peut invoquer des manquements du locataire au contrat, qui ont pris fin et contre lesquelles il n'a pas réagi.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a conclu un bail oral avec PERSONNE2.) portant sur un immeuble sis à L-ADRESSE2.).

Contrairement à ce que soutient PERSONNE1.), il ne ressort pas des pièces que les parties auraient initialement convenu un loyer de 550.- euros.

Il ne ressort pas non plus des pièces que le loyer convenu était de 530.- euros. La seule pièce versée par PERSONNE1.) pour établir le montant du loyer est un extrait de compte du 29 décembre 2023 qui reprend un paiement de PERSONNE2.) d'un montant de 500.- euros à titre de « loyer + charges ».

Il ressort cependant du jugement entrepris, qu'en première instance, PERSONNE2.) avait versé des extraits de compte indiquant des paiements mensuels de 530.- euros depuis décembre 2013 jusqu'à mars 2016. Il ressortait encore desdits extraits de compte que depuis mars 2016, PERSONNE2.) n'avait plus payé que le montant de 500.- euros du même chef.

Il ressort encore du jugement entrepris que PERSONNE1.) n'a réclamé le solde des loyers qu'à partir de janvier 2019.

C'est partant à juste titre que le premier juge a déclaré la demande de PERSONNE1.) fondée pour le solde des loyers pour la période de février 2019 à juin 2024 et a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de (65 x 30 =) 1.950.- euros.

Le tribunal note que PERSONNE1.) n'a pas demandé le solde des loyers échus depuis le jugement entrepris, de sorte qu'il y a uniquement lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qui concerne le solde des loyers.

- Le trouble de jouissance

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui est donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.

L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille s'explique par le fait qu'en fin de bail, le preneur doit restituer la chose louée. Pour garantir l'exécution de l'obligation de restitution du preneur, la loi lui impose de jouir des lieux loués en bon père de famille et conformément à la destination des lieux loués (M. LA HAYE et J.

VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 792).

Cette obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille implique d'une part que le preneur doit occuper paisiblement les lieux loués et d'autre part respecter la substance de la chose sur laquelle il est dépourvue de droit réel. A l'égard des personnes, d'abord le propriétaire dont il tient son droit, ensuite les autres locataires ou le voisinage, le preneur doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux et, de manière générale, tout abus de jouissance (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, op. cit., n° 793).

Le juge apprécie souverainement s'il y a eu manquement du preneur à son obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille.

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) d'avoir dégradé le bien donné en location.

PERSONNE1.) verse des photographies pour établir le manquement de PERSONNE2.) à son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille. Elle précise que ces photographies auraient été prises lors d'une visite de l'office social de la commune de ADRESSE3.). PERSONNE2.) ne conteste pas que ces photographies documentent l'immeuble qu'il a pris en location. Il ressort desdites photographies que l'appartement se trouve dans un état de délabrement avancé. L'appartement est rempli de déchets et de salissures.

Au vu de ces photographies, il est incontestable que PERSONNE2.) a gravement manqué à son obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille.

Ce manquement de PERSONNE2.) à ses obligations de locataire justifie à lui seul la résiliation du bail.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) et de condamner ce dernier à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

- Les demandes accessoires

PERSONNE1.) demande encore au tribunal d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette demande est sans objet, étant donné qu'un recours éventuel à introduire contre le présent jugement ne serait pas suspensif.

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure tant pour la première instance, et ce par réformation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

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).

PERSONNE1.) ayant été contrainte d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer en première instance. Par réformation du jugement entrepris, il convient partant de déclarer sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance fondée pour le montant de 250.- euros. Il convient partant de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 250.- euros de ce chef.

PERSONNE1.) ayant dû interjeter appel pour obtenir gain de cause, le tribunal en conclut qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il convient partant de lui allouer le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et de condamner PERSONNE2.) à lui payer ce montant.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S :

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,

partant,

prononce la résiliation du bail oral conclu entre parties,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déclare recevable la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

la dit fondée pour le montant de 250.- euros,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 250.- euros de ce chef,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit recevable la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

la dit fondée pour le montant de 500.- euros,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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