

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (III^e chambre)
2025TALCH03/00046

Audience publique du mardi, onze mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-05652

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,
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 Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 24 juin 2024,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

- 1) PERSONNE2.), et son épouse,
- 2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-05652 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 12 novembre 2024 pour plaidoiries. Suite à un courriel de Maître HORNUNG du 11 novembre 2024, l'affaire fut fixée au 11 février 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

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

Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 11 mars 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 8 novembre 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), (ci-après les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 8.557.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts au taux légal à compter d'une mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- résilier judiciairement le contrat de bail conclu entre parties le 19 mai 1999 ayant pris effet au 15 juin 1999, aux torts exclusifs de PERSONNE1.),
- partant ordonner le déguerpissement de ce dernier dans un délai de deux mois à compter du jugement,
- le condamner à une indemnité d'occupation de 855,70 euros, correspondant au loyer et aux avances sur charges, pour la période postérieure à la résiliation du bail jusqu'au déguerpissement effectif,
- le voir condamner au paiement du montant de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries de première instance, les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) ont réduit leur demande en arriérés de loyers et d'avances sur charges à 6.997,52 euros.

PERSONNE1.) a conclu au débouté des demandes adverses.

Par jugement du 16 mai 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte aux consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) de la réduction de leur demande à titre d'arriérés de loyers et a dit les demandes recevables.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer aux consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) la somme de 6.997,52 euros.

Il a déclaré résilié le bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné ce dernier à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du jugement, et au besoin a autorisé les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 855,70 euros à compter de la résiliation du contrat de bail jusqu'à la libération effective des lieux.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer aux consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500.- euros, a dit que le jugement n'est pas exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 24 juin 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 17 mai 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de la condamnation à payer aux consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) la somme de 6.997,52 euros à titre d'arriérés de loyers.

Il demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement d'au moins une année.

Il demande à se voir décharger « *de sa condamnation au montant mensuel de 855,70 euros à titre d'indemnité d'occupation* ».

Il demande à voir condamner les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) à lui rembourser le montant de 38.213.- euros à titre d'avances sur charges sur la période de l'année 2009 jusqu'à janvier 2025 inclus.

Il réclame une indemnité de procédure pour la première instance de 1.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 1.000.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation des consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

Les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) interjettent appel incident et demandent à voir réduire le délai de dégisperissement à seulement 1 mois.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils augmentent leur demande en arriérés de loyers et avances sur charges à la somme totale de 17.867,0 euros concernant la période de janvier 2023 à février 2025 inclus.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose que suivant contrat de bail signé en date du 19 mai 1999, les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) lui auraient donné en location un appartement sis à L-ADRESSE1.).

PERSONNE1.) donne à considérer que depuis le début du contrat de bail, soit plus de 25 ans, il n'aurait pas manqué une seule échéance de loyer. En l'espèce, les bailleurs l'auraient, suivant accord oral, autorisé à réaliser des travaux nécessaires dans l'appartement suite à plusieurs dégâts des eaux et en contrepartie, toujours suivant accord oral, il aurait été libéré du paiement du loyer pendant une année entière.

Ce serait également à tort que le premier juge a condamné l'appelant au paiement de la somme de 6.997,50 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges en se basant sur un prix du loyer, charges comprises, à hauteur de 856.- euros par mois

Le contrat de bail aurait prévu un loyer mensuel de 22.500 francs pour l'appartement ainsi qu'un loyer mensuel de 3.000 francs pour le garage, soit un loyer total de 25.500 francs et une avance sur charges de 3000 francs.

Depuis le passage à l'euro :

- le prix du loyer de l'appartement s'élèverait à un montant de 557,76 euros par mois et de 74,36 euros par mois pour le loyer du garage soit, un montant total de $557,76 + 74,36 = 632,12$ euros ;
- le montant des avances sur charges, s'élèverait à 74,36 euros ;
soit en somme au total $632,12 + 74,36 = 706,48$ euros par mois.

A partir de l'année 2009, les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) auraient informé verbalement PERSONNE1.) d'une augmentation des avances sur charges à hauteur de 150.- euros par mois, c.à.d. que les avances sur charges s'élevaient à partir de ce moment à 224,36 euros par mois. De ce fait, PERSONNE1.) paierait depuis l'année 2009 un loyer charges comprises de $632,12 + 224,36 = 856,48$ euros par mois.

Les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) resteraient en défaut de prouver l'augmentation de ces avances sur charges

Malgré le fait que l'article 4 du contrat de bail exigerait expressément un décompte définitif à la fin de chaque année, les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) ne verseraient aucun décompte, ni pour les loyers, ni pour les avances sur charges.

PERSONNE1.) demande reconventionnellement la condamnation des consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) au remboursement de la somme de 38.213.- euros à titre d'avances sur charges payés depuis l'année 2009 jusqu'au mois de janvier 2025 inclus « *sans aucun justificatif, ni décompte envoyé au locataire* ».

A titre subsidiaire, il sollicite un délai de dégagement d'au moins une année en faisant valoir sa situation financière précaire, le fait qu'il serait actuellement sans emploi, qu'il aurait construit sa vie dans ce logement depuis vingt-trois ans, qu'il aurait rénové cet appartement en y laissant ses économies.

PERSONNE1.) conteste encore la fixation de l'indemnité d'occupation à hauteur de 855,70 euros par mois pour ne correspondre au montant du loyer actuel.

2. Les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.)

Les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) exposent qu'actuellement, le loyer pour l'appartement se chiffrerait à 630,34 euros, le loyer pour le garage se chiffrerait à 75,36 euros et les avances sur charges seraient fixées à 150.- euros, de sorte que PERSONNE1.) serait redevable d'un paiement de 855,70 euros par mois, loyer modique, selon les parties intimées, pour un appartement de 58 m² avec garage situé au ADRESSE3.).

Ils contestent formellement l'existence d'un accord oral entre parties en vertu duquel les bailleurs auraient autorisé PERSONNE1.) à réaliser des travaux dans l'appartement en contrepartie de la gratuité du loyer pendant une année entière. Ils n'auraient même pas eu connaissance que le locataire aurait prétendument réalisé des travaux dans l'appartement.

Du mois de mars 2024 au mois de décembre 2024 inclus plus aucun loyer, ni avance sur charges n'auraient été versés par le locataire. Suivant décompte actualisé au jour des plaidoiries d'appel, les arriérés de loyers et avances sur charges se chiffreraient entretemps à la somme totale de 17.867,60 euros.

Le bail daterait du mois de mai 1999 et au vu de l'âge très avancé des bailleurs, il serait actuellement difficile pour leur mandataire, assisté de leur fille de retracer ce qui a été payé au fil des années en termes de charges par PERSONNE1.). Ce d'autant plus que ce dernier aurait souvent payé les loyers et avances sur charges comme bon lui semblait. Le mandataire rencontrerait également, encore une fois en raison de l'âge avancé des bailleurs, des difficultés à récupérer auprès des bailleurs, sinon auprès du syndic les décomptes charges des dernières années.

En tout état de cause, les décomptes de charges relatifs à l'appartement actuellement déjà versées en cause montreraient à suffisance de droit qu'une avance sur charges d'un montant mensuel de 150.- euros serait bien justifié. Il est à cet égard renvoyé aux arriérés de charges auparavant accumulés par le locataire lors des exercices 2009 et 2010.

Outre ces arriérés de loyers et avances sur charges, les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) reprochent encore à PERSONNE1.) d'avoir été en défaut de souscrire une assurance risques locatifs et qu'il refuserait de donner accès aux bailleurs aux fins d'une visite annuelle, le tout en violation des dispositions du contrat de bail conclu entre parties.

Motifs de la décision

1. Remarque préliminaire

A l'audience des plaidoiries d'appel, les parties se sont, sur question du tribunal de céans, dites d'accord de réserver dans un premier temps le volet relatif aux charges afin de permettre aux consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) de fournir des explications supplémentaires, respectivement de dresser un ou des décomptes y relatifs.

Les développements qui suivront ci-dessous ne concerteront donc **uniquement** la question d'un prétendu accord entre parties quant à des travaux de rénovation, la question des arriérés de loyers, la demande en résiliation du contrat de bail ainsi que la demande en condamnation au déguerpissement et il y a dès lors lieu de réserver le surplus.

2. Quant aux arriérés de loyers

PERSONNE1.) fait valoir que suite à un accord verbal avec les bailleurs, il aurait été déchargé du paiement du loyer pendant une année entière en contrepartie de travaux de rénovation pris en charge par lui-même.

Les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) contestent l'existence d'un tel accord.

En l'absence de la moindre preuve, voire commencement de preuve quant à l'accord oral des bailleurs de décharger le locataire du paiement du loyer pendant une année et au vu des contestations formelles des consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.), le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que le moyen reste à l'état de pure allégation et que l'intégralité des loyers restent dus.

Il est constant que le bail du 19 mai 1999 stipulait un loyer de 22.500 francs pour l'appartement en cause ainsi qu'un loyer mensuel de 3.000 francs pour le garage. A l'heure actuelle, et après conversion en euros, les bailleurs évaluent le loyer pour l'appartement au prix mensuel de 630,34 euros et le loyer pour le garage au prix de 75,36 euros par mois, soit 705,70 euros par mois en total.

Suivant décompte des consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.), les bailleurs réclament la somme mensuelle de 706.- à titre de loyer, appartement et garage pris ensemble.

Il résulte du même décompte qu'PERSONNE1.) a payé, aux mois de novembre 2023 à février 2024 la somme de 706,48 euros à titre de loyer pour l'appartement et le garage.

Le tribunal en déduit et décide que le loyer mensuel, appartement et garage pris ensemble s'élève à 706.- euros et ce pour l'ensemble de la période litigieuse, soit à partir du mois de janvier 2023 jusqu'au mois de février 2025 inclus.

Les impayés de loyers ne sont pas autrement contestés par PERSONNE1.).

Les consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) augmentent leur demande en arriérés de loyers échus postérieurement au jugement entrepris.

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 échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

En vertu du décompte prémentionné, aucun loyer n'a été réglé pour la période de

- février 2023 à octobre 2023 inclus, soit $9 \times 706 = 6.354$.- euros ;
 - mars 2024 à décembre 2024 inclus, soit $10 \times 706 = 7.060$.- euros
 - février 2025 : 706.- euros ;
- soit au total la somme de 14.120.- euros.

Le même décompte renseigne, sur cette période, des paiements intervenus à titre de loyer comme suit :

- novembre 2023 : 706,48 euros ;
 - décembre 2023 : 706,48 euros ;
 - janvier 2024 : 706,48 euros ;
 - février 2024 : 706,48 euros ;
 - janvier 2025 : 706.- euros ;
- avec en totale la somme de 3.531,92 euros.

En guise de conclusion, le tribunal retient que la demande des consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) en arriérés de loyers est à dire fondée pour la somme de $14.120 - 3.531,92 = 10.588,08$ euros de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à aux consorts PERSONNE2.) - PERSONNE3.) la somme de 10.588,08 euros.

3. Quant à la résiliation et 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.

Le tribunal décide que l'ampleur des arriérés de loyers à hauteur de 10.588,08.- euros justifie déjà à elle-seule la résiliation du contrat de bail, et ce indépendamment du présumé défaut d'assurance risques locatifs et de la question des charges, question réservée dans un premier temps tel qu'il résulte des considérations préliminaires ci-dessus.

Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail et condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux avec tous qui les occupent de son chef. Il y a également lieu à confirmation du jugement entrepris quant au délai de déguerpissement de deux mois, sauf à dire que ce délai court à partir de la signification du présent jugement.

Au vu de tout ce qui précède, il y a lieu de réserver le surplus et de refixer l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **mardi, 17 juin 2025 à 15.00 heures**, salle TL0.11 du tribunal.

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 les appels principal et incident en la pure forme,

dit l'appel principal non fondé par rapport aux volets relatifs aux arriérés de loyers, à la résiliation du contrat et au déguerpissement ainsi qu'au délai de déguerpissement,

dit l'appel incident non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 16 mai 2024 en ce qui concerne les arriérés de loyers, la résiliation du contrat de bail entre parties, le déguerpissement de PERSONNE1.) et le délai de déguerpissement de **2 (deux) mois**,

sauf à dire que tel délai de déguerpissement de **2 (deux) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit l'augmentation d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris recevable et fondée,

en conséquence de tout ce qui précède

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), la somme **totale** de 10.588,08.- euros à titre **d'arriérés de loyers**,

réservé le surplus,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **mardi, 17 juin 2025 à 15.00 heures**, salle TL0.11 du tribunal.