

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 125/2008

Audience publique du vendredi, vingt-sept juin deux mille huit

Numéro du rôle : 115138

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Joëlle GARNICH, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et son épouse,

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L- ADRESSE1.), résidence « (...) »,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 15 mai 2008,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE3.), employée privée, demeurant à L- ADRESSE1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Max GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 115138 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 juin 2008, lors de laquelle elle fut fixée au 10 juin 2008 et ensuite au 17 juin 2008 pour plaidoiries.

A cette date-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Max GREMLING, 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, 27 juin 2008 le

JUGEMENT QUI SUIVIT:

Par requête déposée le 11 juin 2007, PERSONNE3.) fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le juge de paix de Luxembourg, afin de les entendre condamner à lui payer le montant de 1.899,62.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, de voir résilier le bail entre parties et de voir ordonner le déguerpissement des locataires.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE3.) augmente sa demande en paiement des loyers pour les mois de juillet 2007 à mars 2008, pour la porter au montant total de 6.869,62.- euros.

Elle demande encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par jugement contradictoire du 23 avril 2008, le juge de paix reçoit la demande, donne acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande en paiement des loyers, dit la demande fondée pour le montant réclamé de 6.869,62.- euros, dit non fondée la demande en exécution provisoire du jugement, déclare résilié le bail conclu entre parties et condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués ainsi qu'à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

Pour statuer ainsi, il retient que le non paiement des loyers aux échéances convenues constitue un motif grave justifiant la résiliation du bail.

Suivant acte d'appel du 15 mai 2008, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) entreprennent régulièrement ce jugement.

Ils concluent, par réformation, à voir dire non fondées les demandes de PERSONNE3.).

Ils demandent encore une indemnité de procédure de 500.- euros.

PERSONNE3.), de son côté, conclut à la confirmation du jugement entrepris, ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

La demande se rapporte à un contrat de bail du 26 août 2005, ayant pris cours le 1^{er} septembre 2005, en vertu duquel PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement situé dans un immeuble sis à ADRESSE1.), pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction et moyennant paiement d'un loyer, charges comprises, de 710.- euros par mois.

PERSONNE3.) augmente sa demande en paiement des loyers jusqu'au mois de juin 2008 inclus et réclame actuellement le paiement d'un montant total de 9.709,62.- euros.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir que, depuis le mois de mai 2007, les locataires ne paient plus de loyers, à l'exception du loyer relatif à décembre 2007, qui a été payé le 2 janvier 2008.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de leur côté, soutiennent avoir payé en quasi-totalité le loyer de mai 2007, mais admettent avoir eu une gêne financière les empêchant de payer le loyer de juin 2007.

Ils ne contestent pas le non paiement des loyers subséquents, mais font valoir que, depuis une coupure du chauffage intervenue le 23 septembre 2007, ils n'avaient plus ni chauffage, ni eau chaude, de sorte qu'ils seraient en droit d'invoquer l'exception d'inexécution par la bailleresse de ses propres obligations découlant du contrat de bail.

Ils demandent actuellement à voir compenser les loyers redus avec l'exception d'inexécution, sinon à voir fixer une moins-value correspondant au montant total des loyers redus.

Ils exposent avoir réclamé de suite et à d'itératives reprises aussi bien auprès de la bailleresse qu'auprès de la société gestionnaire de l'immeuble, ce qu'ils offrent d'établir par l'audition de témoins.

PERSONNE3.) conteste avoir été informée d'un quelconque problème relatif au chauffage et fait valoir, qu'en tout état de cause, au moment où ce problème aurait apparu, les locataires étaient en retard de cinq mois avec le paiement des loyers.

L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du code civil, invoquée par les appelants, laquelle est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. Lux., 18 décembre 1997, no 59818 du rôle).

Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. Lux., 21 mars 1991, no 42950 du rôle).

Outre ces conditions relatives à la créance de l'excipiens, il existe des conditions qui tiennent à la personne de l'excipiens. Celui-ci doit faire preuve de bonne foi en soulevant l'exception. Si le cocontractant se trouve lui-même à l'origine de l'inexécution par l'autre partie de ses propres obligations, le bénéfice doit lui être refusé (cf. Le bail à loyer, Pasicrisie 31, no 102).

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont restés dans les lieux et en ont conservé la jouissance intégrale. Par ailleurs, au moment où les problèmes liés au non fonctionnement du chauffage seraient apparus, ils étaient déjà en retard de cinq mois avec le paiement des loyers.

L'offre de preuve formulée par les locataires est à rejeter pour défaut de précision, les termes vagues ne permettant pas d'établir à quelles dates et dans quelles circonstances exactes les locataires auraient informé la bailleresse des problèmes constatés.

S'il ressort du courrier précité du 17 octobre 2007 du gestionnaire de l'immeuble SOCIETE1.) s. à r. l. au mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) qu'il y a eu un problème au niveau du chauffage, il résulte également des éléments de la cause qu'il a été remédié au problème sans délais.

PERSONNE3.) soutient que le chauffage a été rétabli en octobre 2007.

Cela est corroboré par les décomptes de charges versés en cause, le décompte 2007 renseignant, en effet, des frais d'entretien et de réparation du chauffage d'un montant total de 1.335,25.- euros ainsi qu'une consommation quasi identique qu'en 2006.

Il se dégage de ces éléments que le moyen tiré de l'exception d'inexécution ne saurait aboutir et que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à voir fixer une moins-value pour les problèmes de jouissance rencontrés du fait du non fonctionnement du chauffage n'est pas fondée.

La demande de PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers et de charges est dès lors fondée en principe.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'établissent pas le paiement du loyer de mai 2007, de sorte que ce montant reste dû. Ils n'établissent pas non plus le paiement des acomptes allégués pour les mois d'avril et de mai 2008, de sorte que ces montants restent également dus.

Le décompte présenté par PERSONNE3.) à l'audience des plaidoiries du 17 juin 2008 n'étant pas contesté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la demande de PERSONNE3.) de ce chef est partant fondée pour le montant réclamé de 9.709,62.- euros.

Il se dégage encore des éléments de la cause que, depuis le mois de mai 2007, seul le loyer de décembre 2007 a été payé.

En vertu du contrat de bail conclu entre parties, le loyer est payable d'avance le premier de chaque mois.

Le locataire a l'obligation principale de payer les loyers à l'échéance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent des difficultés financières passagères les ayant empêchés de payer le loyer de juin 2007.

Or, les retards de paiement importants perdurent depuis plus d'un an et persistent en instance d'appel, de sorte que l'on ne saurait les considérer comme étant des difficultés passagères.

Au vu du non paiement des loyers par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) depuis une période prolongée, il y a lieu de retenir que les locataires ont commis des violations suffisamment graves de leurs obligations pour justifier la résiliation du bail.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail pour faute dans le chef des preneurs.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir dire non fondée la demande en déguerpissement formulée par PERSONNE3.), au motif qu'ils auraient déménagé des lieux loués.

PERSONNE3.) conteste cette version des faits et insiste sur sa demande, estimant qu'un délai de déguerpissement de huit jours est suffisant en la présente espèce.

Au vu de la décision à intervenir et afin de permettre aux locataires de se reloger, il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement de quinze jours à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE3.) ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance n'est pas fondée.

Il y a partant lieu de réformer en ce sens le jugement entrepris.

Pour le même motif, la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure de 500.- euros n'est pas fondée.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail à loyer, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

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,

le dit partiellement fondé,

reçoit l'augmentation de la demande,

la dit fondée,

par réformation :

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer PERSONNE3.) le montant total de 9.709,62.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 juin 2007 sur le montant de 1.899,62.- euros, à partir du 18 février 2008 sur le montant de 5.680.- euros, à partir du 17 juin 2008 sur le montant de 2.130.- euros, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à reporter le délai de déguerpissement à quinze jours suivant la signification du présent jugement,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour trois quarts à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour un quart à PERSONNE3.).