

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 2/2018

Audience publique du vendredi, cinq janvier deux mille dix-huit

Numéro du rôle : 184649

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-président,
Anne FOEHR, juge,
Yashar AZARMGIN, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

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

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES de Luxembourg du 8 mai 2017,

intimée sur appel incident,

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

E T :

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

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES,

appellante par appel incident,

comparant par Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 184649 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 12 décembre 2017.

A cette audience, 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 de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Alban COLSON, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, 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, 5 janvier 2018 le

JUGEMENT QUI SUIVIT:

Par requête déposée le 11 janvier 2017 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a donné convocation à PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir dire, principalement, que le contrat de bail conclu en date du 3 juillet 2002 a été valablement résolu au 1^{er} décembre 2016 sinon au 7 janvier 2017, sinon à toute autre date à déterminer par le tribunal, sinon subsidiairement voir prononcer la résolution judiciaire du contrat de bail du 3 juillet 2002, pour voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés à partir du jour de la notification du jugement et à régler à partir du 1^{er} décembre 2016, sinon à partir du 7 janvier 2017 une indemnité d'occupation mensuelle de 750.- euros, sinon, au cas où le bail ne serait pas résilié, les loyers et avances sur charges prévus au contrat de bail.

Elle a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure et l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement contradictoire du 27 mars 2017, le premier juge a constaté que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier du 6 décembre 2016, a dit qu'à partir du 15 décembre 2016 PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre, partant, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, au besoin, a autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés, a dit que PERSONNE1.) est redevable à partir du 15 décembre 2016 et ce jusqu'à son déguerpissement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 650.- euros, a dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure, a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement.

Par exploit d'huissier de justice du 8 mai 2017, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire non fondée les demandes de PERSONNE2.), à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du bail, sinon, se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son mandataire.

A l'audience des plaidoiries du 5 décembre 2017, PERSONNE2.) a interjeté appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir réduire le délai de déguerpissement à quinze jours et à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle demande finalement la confirmation du jugement entrepris pour le surplus et l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.

Motifs de la décision :

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 3 juillet 2002, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros et d'avances sur charges locatives mensuels de 100.- euros.

PERSONNE1.) reproche au premier juge d'avoir résilié le contrat de bail et prononcé son déguerpissement pour non-paiement des loyers aux échéances contractuelles. Elle

explique occuper les lieux depuis plus de quatorze ans et qu'elle n'aurait jamais eu de retard dans le paiement du loyer mis à part pendant l'année 2016.

Il s'agirait dès lors d'un incident isolé indépendant de sa volonté dû à sa situation financière délicate mais passagère. Actuellement elle aurait apuré tous les arriérés.

Elle considère qu'au vue de la durée de la relation locative et de cet incident isolé, le paiement irrégulier des loyers ne saurait être qualifié de faute grave dans son chef et que la résiliation du contrat de bail prononcée par le premier juge serait une sanction disproportionnée d'autant plus que PERSONNE2.) ne ferait état d'aucun préjudice.

Elle considère encore, au vu de ce qui précède, qu'il n'y aurait pas non plus lieu de prononcer le déguerpissement. A titre subsidiaire, elle demande un délai de déguerpissement de six mois au vue de sa bonne foi et au regard du prix de l'immobilier rendant toute recherche de logement difficile.

Elle insiste que PERSONNE2.) ne se serait jamais plainte avant le 28 octobre 2016, date de la lettre de mise en demeure d'un quelconque non-paiement ou paiement irrégulier et que ce ne serait uniquement suite aux problèmes d'humidité lui signalés qu'elle l'aurait mise en demeure de régulariser les paiements.

PERSONNE2.) conteste tout lien de causalité entre la présente demande en résiliation et les problèmes d'humidité lui reprochés par PERSONNE1.).

Le tribunal tient à préciser d'emblée qu'il ne s'attardera pas sur les éventuels problèmes d'humidité ou autres vices alors que la demande en résiliation repose sur d'autres motifs.

PERSONNE2.) indique qu'il serait sans incidence que PERSONNE1.) occupe depuis 2002 l'appartement et qu'elle n'aurait jamais failli à son obligation de payer régulièrement son loyer mis à part l'année 2016 alors que selon l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer constitue l'obligation principale du locataire et que tout manquement à cette obligation constitue un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

En l'espèce, PERSONNE2.) ne reprocherait pas uniquement le paiement irrégulier des loyers pendant huit mois consécutifs mais également le non-paiement de deux mois de loyers consécutifs au moment de la mise en demeure du 28 octobre 2016, à savoir ceux de septembre et d'octobre 2016.

Elle conteste encore qu'elle aurait toléré les retards de paiement et même si, PERSONNE1.) a payé les loyers de septembre et octobre 2016 après la mise en demeure du 28 octobre 2016 toujours est-il qu'elle n'aurait payé qu'un acompte sur le loyer de novembre 2016 avec plus de deux mois de retard, de sorte que la résiliation prononcée par le premier juge serait justifiée.

PERSONNE2.) conteste également la réalité des problèmes financiers et la situation financière délicate passagère de PERSONNE1.) alors qu'elle n'en aurait jamais été avertie et à défaut de preuve ils restent à l'état de pure allégation.

Qui plus est, il serait de jurisprudence constante que les difficultés financières du locataire, qu'elle qu'en soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer.

PERSONNE2.) s'oppose au délai de déguerpissement de six mois demandé par PERSONNE1.) au motif qu'elle serait de mauvaise foi, que le délai serait manifestement excessif et qu'elle aurait, depuis le jugement entrepris déjà bénéficié d'un délai de déguerpissement suffisamment long.

Finalement, le délai de six mois demandé ne serait également pas fondé alors qu'aussi bien le syndic de copropriété que les occupants de l'immeuble se seraient plaints à de nombreuses reprises du comportement intolérable de PERSONNE1.).

Pour les mêmes motifs que ceux repris plus haut concernant le litige des parties quant aux problèmes d'humidité, il n'y a pas lieu de prendre en considération le défaut de se comporter comme bon père de famille dont fait actuellement allusion PERSONNE2.), ce grief ne fait pas l'objet de la demande en résiliation du bail.

Le tribunal rappelle qu'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.

Il est de principe que le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son appartement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (cf. TAL, 23 octobre 1998, no du rôle 61513, cité dans Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, M. HARLES, n° 187, p. 375).

Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Les difficultés financières du locataire, quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer.

En l'espèce, PERSONNE1.) tend à justifier le non-paiement et paiement irrégulier du loyer par sa situation financière difficile et passagère. Or le tribunal constate qu'elle ne verse en cause aucun élément permettant de vérifier ses dires.

Le tribunal rappelle que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation 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 résiliation éventuelle (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, le louage des choses, des baux en général, éd 2000, n° 388 bis).

Cependant, 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 (cf. Nouvelles n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

En l'espèce, à ce jour, tous les arriérés de loyers et d'avances sur charges ont été payés par PERSONNE1.) et elle n'accuse actuellement aucun retard de paiement pour les loyers en cours.

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (Les Nouvelles, n° 388 ter a). En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel. 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Or, en l'espèce, PERSONNE2.) reste en défaut d'établir un quelconque préjudice.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (Les Nouvelles, Le louage de choses, I, Les baux en général n° 390).

En l'espèce, les relations contractuelles remontant à plus de quatorze ans, PERSONNE2.) ne faisant pas état de manquements antérieurs à 2016, ni de manquements actuels dans le chef de PERSONNE1.) et l'intégralité des arriérés de loyers et d'avances sur charges étant apurée, le tribunal considère que la résiliation du bail est disproportionnée et ne se justifie pas en l'espèce alors que la défaillance contractuelle de PERSONNE1.) n'est pas d'une gravité suffisante, étant précisé que seuls les loyers de septembre à décembre 2016 font l'objet du présent litige et PERSONNE2.) reste en défaut d'établir un préjudice conséquent en résultant.

Par réformation du jugement entrepris, les PERSONNE2.) demande pour la première instance une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Au vu de l'issue du litige et dans la mesure où l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass.

Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n°219, p.172, arrêt du 6 mars 2006. Bulletin 2003, II, n°54, p.47) et que PERSONNE2.) ne rapporte pas la preuve qu'elle aurait prouvé à suffisance l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile devant le premier juge, ce dernier est à confirmer en ce qu'il a rejeté sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel principal est fondé, la résiliation du bail et le déguerpissement consécutif du locataire étant, par réformation du jugement entrepris, à dire non fondés et que l'appel incident est non fondé.

PERSONNE2.) demande une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande.

PERSONNE1.) demande une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans la mesure où l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile laisse d'être établie, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

Il y a encore lieu de la débouter de sa demande en distraction, l'assistance d'un avocat à la Cour n'étant pas obligatoire en matière d'appel de bail à loyer.

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 incident non fondé,

dit l'appel principal fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

dit la demande de PERSONNE2.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE1.) non fondée, et en déboute,

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

fait masse des frais et dépens des deux instances,

condamne PERSONNE2.) à l'ensemble de ces frais et dépens.