

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)

2025TALCH03/00057

Audience publique du vendredi, vingt et un mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06579

Composition :

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

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Kelly FERREIRA SIMOES, de Luxembourg du 10 juillet 2024,

intimé sur appel incident,

ayant initialement comparu par Maître Emilie MELLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, qui a déposé son mandat en cours d'instance, comparant actuellement en personne,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-06579 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 20 août 2024 lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre au 17 septembre 2024 pour fixation des plaidoiries. Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée au vendredi, 28 février 2025 pour plaidoiries.

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

PERSONNE1.), comparant en personne, fut entendu en ses moyens.

Maître Luc MAJERUS, 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, 21 mars 2025 le

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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 17 novembre 2023, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu aux torts exclusifs du locataire et partant voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) dans un délai de 8 jours à compter de la décision.

Il a encore réclamé sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile une indemnité de procédure de 3.000.- euros, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire et s'est réservé le droit de demander des dommages et intérêts pour d'éventuels dégâts locatifs ainsi que les loyers et/ou les indemnités d'occupation à échoir.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a encore demandé la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 19.250.- euros à titre

d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de décembre 2023 à avril 2024 inclus.

Il s'est finalement opposé à ce que les arriérés de loyers et avances sur charges soient compensés avec la garantie locative.

PERSONNE1.) a contesté les demandes adverses. Au moment du dépôt de la requête, aucun loyer n'aurait été impayé. Au jour des plaidoiries de première instance du 18 avril 2024, tous les loyers, hormis le mois d'avril 2024, auraient été réglés.

En tout état de cause, il s'est opposé à la résiliation du contrat de bail.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) a conclu à l'allocation d'un délai de déguerpissement « élevé ».

Il a encore formulé les demandes reconventionnelles suivantes :

- condamnation de PERSONNE2.) à lui restituer la garantie locative ;
- condamnation de PERSONNE2.) au montant de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire ;
- restitution de la somme de 3.836,87 euros à titre de charges trop-payées pour l'électricité.

Par jugement du 13 juin 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, a reçu la demande en la forme et a donné acte à PERSONNE1.) de ses demandes reconventionnelles.

Il a déclaré la demande de PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) aux arriérés de loyers irrecevable pour être nouvelle.

Il a déclaré résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.) de ne pas avoir payé les loyers et les avances sur charges, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser 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 condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 11.100.- euros à titre de restitution de la garantie locative.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en remboursement du trop-payé pour l'électricité.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande tendant à l'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 10 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le crédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et au déguerpissement.

Il demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer les montants de

- 3.836,87 euros à titre d'électricité trop payée ;
- 3.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil.

Il demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la restitution de la garantie locative et déclaré la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et avances sur charges irrecevable.

Il sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 55.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de décembre 2023 à février 2025 inclus.

Il demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Il sollicite encore le montant de 2.839,89 euros du chef d'arriérés de charges.

Il réclame une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil à hauteur de 5.000.- euros ainsi qu'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 3.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose que PERSONNE2.) n'aurait pas été en droit de procéder à la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat en date du 1^{er} novembre 2023 alors qu'en violation des articles 4 e) et 15 du contrat de bail, il n'y aurait pas eu de commandement ou mise en demeure préalable.

Aucune faute ne serait établie dans le chef du locataire, lors de la résiliation opérée par le bailleur.

PERSONNE1.) conteste tout d'abord la suroccupation des lieux par 5 personnes (y inclus le locataire). L'article 2.3 du contrat de bail stipulerait bien que les lieux donnés en location ne pourront pas être occupés par plus de 6 personnes.

Ensuite, lors de la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat, PERSONNE1.) n'aurait pas été redevable d'un quelconque loyer et PERSONNE2.) aurait abusivement actionné la garantie bancaire à première demande d'un montant d 11.100.- euros correspondant à 3 mois de loyers.

Il estime que « *la prédicta résiliation abusive par le bailleur avait pour seul et unique but d'obtenir l'encaissement de la garantie bancaire suivant information donnée par l'établissement bancaire que la prédicta garantie ne peut être encaissée qu'en cas de résiliation du contrat de bail* ».

Le juge de paix aurait à juste titre déclaré irrecevable la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et des avances sur charges pour être constitutive d'une demande nouvelle non contenue dans la prédicta requête introductory d'instance.

En l'absence de condamnation à des arriérés de loyers et avances sur charges, ce serait toutefois à tort que le juge de paix a prononcé la résiliation du prédict contrat de bail « *pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.) de ne pas avoir payé les loyers et les avances sur charges* ».

A l'audience des plaidoiries d'appel du 28 février 2025, PERSONNE1.) n'a plus contesté, ni en leur principe, ni en leur quantum, les arriérés de loyers lui actuellement réclamés à hauteur de 55.000.- euros.

Il verserait en cause les factures d'électricité payées de son chef et relatives à un contrat de fourniture d'électricité conclu pour la maison unifamiliale prise en location. Ce serait donc encore à tort que le juge de paix n'a pas fait droit à sa demande reconventionnelle en remboursement du montant de 3.836,87 euros à titre de trop perçu sur avances sur charges.

PERSONNE1.) conteste la demande de PERSONNE2.) en arriérés de charges d'un montant de 2.839,89 euros pour ne pas être fondée. En effet, il aurait déjà lui-même payé les frais relatifs à l'eau et l'électricité.

2. PERSONNE2.)

La partie intimée expose que par courrier recommandé du 1^{er} novembre 2023, elle aurait résilié le contrat de bail avec effet immédiat pour faute grave dans le chef de PERSONNE1.) alors que ce dernier n'aurait pas payé deux mois de loyers consécutifs.

Plus aucun loyer n'aurait été depuis le mois de décembre 2023 à février 2025 inclus, soit 15 mois à hauteur de 3.700.- euros pour un montant total de 55.500.- euros.

Chaque bailleur serait en droit de notifier à tout moment à son locataire la résiliation du contrat de bail, indépendamment de toute mise en demeure préalable. Il reviendrait ensuite, le cas échéant, aux juridictions de trancher la question du bien-fondé de la résiliation si jamais le locataire n'en est pas d'accord.

Il renvoie encore au décompte charges établi au mois de février 2025 et sollicite le montant de 2.839,89 euros à titre d'arriérés de charges.

Pour le surplus, PERSONNE2.) reproche au locataire d'avoir, en violation du contrat de bail, sous-loué une partie de la maison alors que l'administration communale lui aurait confirmé que dorénavant six personnes y seraient inscrites. PERSONNE1.) aurait même domicilié une société à l'adresse de l'immeuble en cause.

Motifs de la décision

1. Remarques préliminaires

Il y a lieu de souligner que PERSONNE2.) **n'a pas interjeté appel** incident à l'encontre du jugement entrepris en ce qu'il a été condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 11.000.- euros du chef de **restitution de la garantie bancaire à première demande**.

Telle question ne fera donc plus l'objet des analyses qui suivront.

Le tribunal tient ensuite à relever d'emblée que le jugement entrepris a déclaré la demande de PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) au montant de 19.250.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de décembre 2023 à avril 2024 inclus, irrecevable pour être nouvelle.

Il échoue de relever et de constater que PERSONNE2.) n'a pas autrement pris position par rapport à ce point. Or, toujours est-il que dans son acte d'appel, PERSONNE1.) demande la confirmation du jugement entrepris sur ce point, tandis que PERSONNE2.) demande actuellement à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 55.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges sur la période de décembre 2023 à février 2025 inclus.

En instance d'appel, PERSONNE2.) a donc augmenté sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges jusqu'au mois de février 2025 inclus.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans retient que dans ces conditions, PERSONNE2.) interjette en tout état de cause implicitement mais nécessairement appel incident à l'égard du jugement entrepris alors qu'autrement, il ne saurait pas actuellement expressément réclamer les arriérés de loyers et avances sur charges déjà

échus lors des plaidoiries de première instance, augmentés en outre de ceux échus depuis le jugement entrepris.

Tant l'appel principal qu'incident sont pour le surplus à déclarer recevables pour avoir été interjetés dans les formes et délais de la loi.

2. Quant aux arriérés de loyers/avances sur charges et à la résiliation du bail

Il est de principe qu'une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductory par l'un de ces trois éléments est par conséquent en principe irrecevable.

Or, force est de constater que dans la requête introductory d'instance déposée par PERSONNE2.) à la justice de paix de et à Luxembourg en date du 17 novembre 2023, il demande expressément au juge de paix à voir « *réserver au requérant tous autres droits, moyens et actions notamment le droit de réclamer les loyers à échoir en cours d'instance* ».

La demande en arriérés de loyers et avances sur charges de PERSONNE2.) était donc déjà exprimée dans la requête et c'est à tort que le premier l'a déclarée irrecevable pour être nouvelle.

Par réformation du jugement entrepris, la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de décembre 2023 à avril 2024 inclus d'un montant de 19.250.- euros est à déclarer recevable.

Au vu de l'absence de contestation de la part de PERSONNE1.) par rapport au montant réclamé à titre d'arriérés de loyers et avances, sinon absence d'une quelconque preuve de paiement, la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et avances sur charges pour la période de décembre 2023 à avril 2024 inclus est, encore par réformation du jugement, à dire fondée.

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 de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris, soit la période de mai 2024 à février 2025 inclus pour un montant de $55.500 - 19.250 = 36.250$ euros est partant à dire recevable.

Pour les mêmes motifs que ceux déjà développés ci-dessus, la demande est également à déclarer fondée de ce chef.

Par conséquent, il échette de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 55.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges pour la période de décembre 2023 à février 2025 inclus.

Au vu de l'actuel ampleur des arriérés de loyers et avances sur charges correspondant à 15 (!) mois d'impayés, les moyens de PERSONNE1.) en vertu desquels PERSONNE2.) n'aurait pas été en droit de procéder à la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat en date du 1^{er} novembre 2023, alors il n'y avait pas eu de commandement ou mise en demeure préalable et qu'aucune faute n'aurait été établie dans le chef du locataire lors de la résiliation opérée par le bailleur, sont à écarter en bloc.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a déclaré résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.) de ne pas avoir payé les loyers et les avances sur charges et en ce qu'il a condamné ce dernier à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois, sauf à dire que le délai de déguerpissement d'un mois court à partir de la date de la signification du présent jugement.

Les arriérés de loyers et avances sur charges justifiant d'ores et déjà amplement la résiliation du contrat de bail, il n'y a plus lieu d'analyser les moyens de résiliation ayant trait à la sous-location et à la domiciliation.

3. Quant aux factures d'électricité

Faute par PERSONNE1.) d'avoir versé en cause la moindre facture d'électricité prétendument « *payée de son chef* », sinon un contrat d'électricité conclue à son nom, sa demande en remboursement d'un montant de 3.836,87 euros à titre de trop payé sur avance sur charges est, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

4. Quant au décompte charges février 2025

Il y a lieu de relever que la demande en arriérés de charges n'a pas été formulée par PERSONNE2.) devant le premier juge.

Cependant, il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaigneurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Le point 5.2 du contrat de bail en question précise que le preneur payera en sus du loyer une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, sous réserve de décompte, pour les charges communes suivantes :

- égouts et canalisation (taxe communale) ;
- électricité des lieux communs (chauffage) ;
- nettoyage usuel du chauffage central ;
- entretien du jardin (tailler les haies et tondre la pelouse).

Il s'ensuit qu'en signant le contrat de bail en question, PERSONNE1.) a accepté de payer des charges communes pour le chauffage central.

Le tribunal renvoie ensuite à ses développements ci-dessus desquels il résulte que PERSONNE1.) reste en défaut de fournir une quelconque pièce quant aux frais d'électricité.

PERSONNE2.) verse à son tour les acomptes bimestriels émis par ENOVOS et renseignant comme lieu de consommation, l'adresse de la maison louée par PERSONNE1.).

Au vu du décompte accompagné de pièces justificatives et en l'absence d'autre contestation circonstanciée de la partie adverse, la demande de PERSONNE2.) en arriérés de charges est à dire fondée pour le montant réclamé de 2.839,89 euros.

5. Quant aux demandes respectives en indemnité pour procédure abusive et vexatoire

Tant PERSONNE1.) que PERSONNE2.) réclament encore des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

L'appel de PERSONNE1.) ayant été déclaré non-fondé sur tous les points et celui-ci restant actuellement redevables de 15 mois de loyers, sa demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est à rejeter.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (CA, 21 mars 2002, rôle n° 25297).

En l'espèce, il n'est pas établi que PERSONNE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi. Par ailleurs, PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'il aurait subi un préjudice du fait du comportement de PERSONNE1.).

Partant et au vu de ce qui précède, la demande de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas non plus fondée.

6. 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).

La demande de PERSONNE1.) en indemnité de procédure pour la première instance n'a pas été formulée devant le premier juge.

La prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, étant d'ordre privé et PERSONNE2.) ne contestant pas la recevabilité de la demande, le tribunal de céans doit l'analyser.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant pour ce qui est de la présente instance d'appel que pour ce qui est de la première instance.

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE2.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice. Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue à 750.- euros l'indemnité de procédure devant revenir à la partie intimée sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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.) 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 et par réformation du jugement entrepris du 13 juin 2024,

dit la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de décembre 2023 à avril 2024 inclus recevable et fondée pour le montant de 19.250.- euros,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et avances sur charges sur la période de mai 2024 à février 2025 inclus recevable et fondée pour le montant de 36.250.- euros,

en conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 55.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de décembre 2023 à février 2025 inclus,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **1 (un) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE2.) en arriérés de charges recevable et fondée,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.839,89 euros à titre d'arriérés de charges,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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