

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00070

Audience publique du vendredi, quatre avril deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07184

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Julie ZENS, premier juge,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

1. PERSONNE1.), et,
2. PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 23 août 2024,

comparant actuellement par Maître Eric SAYS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE3.) veuve PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA,

comparant par PERSONNE5.), dûment mandatée par une procuration écrite.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07184 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 décembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 3 décembre 2025 pour plaidoiries. Vu le courrier de Maître KRONSHAGEN du 26 novembre 2024 informant le tribunal du dépôt de son mandat, l'affaire fut refixée au 18 février 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et le prononcé fut fixé au 11 mars 2025. Suite à une demande de rupture de Maître Eric SAYS, le tribunal prononça la rupture du délibéré et l'affaire fut refixée au 21 mars 2025 pour plaidoiries afin d'être réexposée. A telle audience, les débats eurent lieu comme suit :

Maître Eric SAYS, avocat à la Cour, comparant pour les appelants, fut entendu en ses moyens.

PERSONNE5.), dûment mandatée par une procuration écrite, fut entendue en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 4 avril 2025 le

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

Par une première requête déposée le 6 mai 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro E-Bail-228/24.

Par une deuxième requête déposée le 6 mai 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à lui payer le montant de 4.400.- euros à titre d'arriérés de loyers (solde de 100.- euros pour les mois de janvier et de février 2024, ainsi que les loyers de mars et d'avril 2024).

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro E-Bail-234/24.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE3.) a augmenté la demande pécuniaire au montant de 8.600.- euros pour la période allant jusqu'au mois de juin 2024 inclus tout en expliquant que les loyers de janvier et de février 2024 ont été entretemps été réglés partiellement à hauteur de 2.000.- euros par mois au lieu des 2.100.- euros rédus.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se sont plus présentés, ni fait représenter à l'audience du 27 juin 2024 pour faire valoir leurs moyens de défense. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile le juge de paix a statué par jugement contradictoire à leur rencontre.

Par jugement du 11 juillet 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort a reçu les demandes en la forme, a ordonné la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros E-Bail-234/24 et E-Bail 228/24 et a donné acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire.

Il a dit fondée la demande de PERSONNE3.) pour le montant réclamé de 8.600.- euros, a dit qu'il y a lieu à division de la dette et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 4.300.- euros ainsi que PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 4.300.- euros.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard un mois après la notification du jugement a, au besoin, autorisé la requérante à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 23 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Aux termes de l'acte d'appel dont le tribunal de céans est saisi, ils demandent par réformation du jugement entrepris, à voir dire que le loyer mensuel convenu entre parties est actuellement de 2.000.- euros par mois.

Ils demandent à voir dire que les arriérés redus par les parties appelantes du chef des loyers impayés s'élèvent à « *maximum 3.800,00.- €, soit 1.900,00.- €/partie appelante après division, pour la période s'étalant du 1^{er} janvier 2024 au 31 juillet 2024, sinon tout autre montant qui serait manifestement inférieur à celui auquel les parties appelantes ont été condamnées par le premier Juge* »

Ils demandent à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail

Subsidiairement, ils demandent à voir dire « *qu'il y a lieu à mettre en place un délai de prolongation du contrat de bail du 20 juin 2016 avant que la résiliation du contrat de bail ne soit effective, ceci à l'instar de l'article 12 de la loi de 2006 en matière de bail à loyer (...)* » et à voir dire que « *cette prolongation du contrat avant résiliation sera de*

12 mois à partir de la signification du jugement à intervenir, sinon de toute autre durée supérieure ».

Ils demandent encore à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement, sinon à se voir allouer un délai de déguerpissement de 3 mois.

Ils sollicitent la condamnation des parties appelantes aux frais et dépens de la première instance.

A l'audience des plaidoiries du 21 mars 2025, ils demandent, à titre principal, à voir constater et retenir que tous les loyers auraient été entretemps payés sinon, à titre subsidiaire, qu'il resterait tout au plus actuellement un montant de 1.200.- euros pour la période de janvier 2024 à juin 2024. Ils estiment que la demande de la partie intimée en paiement des loyers échus depuis le jugement entrepris serait à déclarer irrecevable alors que le tribunal de céans ne serait saisi que de la demande en paiement relative aux loyers concernant la période de janvier 2024 à juin 2024.

Ils réitèrent qu'il n'y aurait pas lieu à résiliation du contrat de bail alors que les manquements allégués des appelants ne seraient pas suffisamment graves pour justifier une telle résiliation.

PERSONNE3.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

A l'audience du 21 mars 2025 et au dernier stade de ses plaidoiries, elle augmente sa demande en arriérés de loyer pour la période de janvier 2024 à mars 2025 inclus à la somme **totale** de 17.200.- euros et demande la condamnation des parties intimées au paiement dudit montant total de 17.200.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de janvier 2024 à mars 2025 inclus.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et de PERSONNE2.)

Les appelants exposent aux termes de l'acte d'appel que suivant contrat de bail du 20 juin 2016 avec effet au 1^{er} juillet 2016, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient loué auprès de PERSONNE3.) une maison de 4 chambres moyennant un loyer mensuel de 2.000.- euros.

Par courrier du 17 août 2021, la bailleresse aurait sollicité une augmentation de loyer de 300.- euros, augmentation contestée par les locataires à travers un courrier de leur mandataire du 4 février 2022. Ils auraient alors à leur tour proposé d'augmenter le loyer au montant de 2.100.- euros par mois à partir du 1^{er} mars 2022, contre-proposition restée sans réponse de la part de la bailleresse.

Sur ce, les locataires auraient maintenu jusqu'à ce jour le paiement d'un montant de 2.000.- euros par mois à titre de loyer.

En 2023, sans préjudice quant à la date exacte, les locataires auraient rencontré des problèmes financiers temporaires liés à des saisies-arrêts spéciales sur la pension de PERSONNE1.), respectivement en raison de l'état de santé de PERSONNE2.) entraînant des dépenses importantes, de sorte qu'ils n'auraient pas été en mesure de payer leur loyer intégralement.

Depuis le 1^{er} juillet 2024, les saisies grevant la pension de PERSONNE1.) auraient pris fin et ses ressources financières reviendraient depuis lors à la normale.

Ils contestent le montant de 8.600.- euros retenu par le premier juge à titre d'arriérés de loyers alors que cette somme s'appuierait sur un loyer mensuel de 2.100.- euros au lieu de 2.000.- par mois tel que prévu dans le contrat de bail. Or, la bailleresse n'aurait jamais accepté leur contre-proposition d'augmenter le loyer à 2.100.- euros. Par conséquent elle ne pourrait pas non plus valoir modification du contrat de bail.

En tout état de cause, les locataires n'entendraient plus maintenir cette offre à l'heure actuelle.

Les difficultés financières temporaires des locataires auraient pris fin et un ordre permanent aurait d'ores et déjà été mise en place afin de garantir le paiement régulier des loyers à l'avenir. Ils donnent encore à considérer qu'ils seraient très âgés et qu'un déménagement leur serait hautement préjudiciable.

Dans ces conditions, il ne devrait pas y avoir résiliation du bail et condamnation au déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries du 21 mars 2025, le mandataire des appelants expose qu'entretemps tous les loyers auraient été apurés et que tout au plus un solde de 1.200.- euros resterait actuellement en souffrance pour la période de janvier 2024 à juin 2024, période pour laquelle le tribunal de céans serait uniquement saisi.

Pour appuyer ses dires, il verse un décompte [Dossier : DEG01851] de l'huissier TAPELLA NILLES daté du 6 mars 2025 affichant un solde réduit de 0.- euros ainsi qu'un avis de crédit renseignant un remboursement opéré par l'huissier de justice à hauteur de 2.294,67.- euros au profit de PERSONNE1.) à titre de trop-perçu dans le cadre du « *Dossier DEG01851* ».

En tout état de cause, il n'y aurait pas lieu à résiliation du contrat de bail alors que la faute des appelants ne serait pas suffisamment grave pour justifier telle résiliation.

Le mandataire des appelants a encore estimé que la demande en paiement formulée par la partie intimée relative aux loyers échus depuis le jugement entrepris devrait être déclarée irrecevable, le tribunal de céans n'étant que saisi de la période de janvier 2024 à juin 2024.

2. PERSONNE3.)

A l'appui de sa demande et au stade dernier de ses plaidoiries, PERSONNE3.) expose que suivant contrat de bail du 1^{er} juillet 2016, elle aurait donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros, valablement augmenté à 2.100.- euros à partir du 1^{er} mars 2022.

Sur la période de janvier 2024 à mars 2025 inclus, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient actuellement accumulé des arriérés de loyers à hauteur de 17.200.- euros. Ainsi, seulement 5 paiements pour en tout un montant de 10.200.- euros auraient eu lieu durant cette période à titre de loyers pour l'année 2024. Quant à l'année 2025, un montant de 2.100.- euros à titre de loyer pour le mois de mars 2025 resterait actuellement impayé.

PERSONNE3.) fait encore exposer qu'elle serait presque aveugle et vivrait dans une maison de retraite complémentaire, de sorte qu'elle devrait pouvoir compter sur le loyer afin de payer les frais y afférents.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges

Aux termes de l'acte d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) arguent de ce que le loyer mensuel s'élèverait à 2.000.- euros tel que fixé par le contrat de bail, tandis que PERSONNE3.) est d'avis qu'il aurait été valablement augmenté au montant de 2.100.- euros par mois.

Il résulte d'un courrier du 4 février 2022 de l'ancien mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) adressé à PERSONNE3.) que « *Mes mandants me remettent votre courrier du 17 août 2021, par lequel vous les informez que vous souhaitez augmenter leur loyer mensuel de 2.000 EUR à 2.300.- EUR. Mes mandants refusent cette augmentation de plus de 10% de leur loyer initial (...). Toutefois, ils ne seraient pas opposés à payer le montant total de 2.100.- EUR et ce à compter du 1^{er} mars 2022.* »

Suivant courrier avec avis de réception du 13 juin 2023, PERSONNE3.) a confirmé tant aux parties appelantes qu'à leur ancien mandataire qu'elle accepte la contreproposition de faire passer le loyer à 2.100.- euros par mois à compter du 1^{er} mars 2022. Il résulte de l'avis de réception de la poste que le prédit courrier a été réceptionné par les parties appelantes en date du 1^{er} juillet 2023 et par leur ancien mandataire en date du 26 juin 2023.

Il ne résulte d'aucune pièce en cause que les parties appelantes auraient répondu au courrier du 13 juin 2023 pour faire savoir que leur contreproposition n'est plus d'actualité.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que le loyer mensuel s'élève à 2.100.- euros pour ce qui est la période litigieuse, à savoir janvier 2024 à mars 2025 incluse.

PERSONNE3.) augmente sa demande par rapport aux loyers échus depuis le 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* ».

Ainsi, et ce contrairement à la position soutenue par les appelants et dont le moyen d'irrecevabilité soulevé en cause doit partant être rejeté, l'augmentation de la demande en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris est à dire recevable et ce au vœu et sur base de l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile précité.

Il y a d'abord lieu de retenir et de constater que le décompte de l'huissier de justice du 6 mars 2025 ainsi que l'avis de crédit renseignant un remboursement opéré par l'huissier de justice précités ne sont pas pertinents pour la présente affaire concernant des loyers pour la période de janvier 2024 à mars 2025.

En effet, ces documents concernent le jugement du 12 janvier 2024 du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette rendu entre parties, jugement dont une copie est versée en cause par la partie intimée, ayant trait aux loyers relatifs à l'année 2023.

Le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de retenir,

- au vu des pièces versées de part et d'autre (notamment les avis de crédit),
- au vu des explications et renseignements fournis en cause par les parties à l'audience de plaidoiries du 21 mars 2025 et
- au vu de l'absence d'autres contestations précises et circonstanciées des appelants,

que la situation en ce qui concerne les loyers étant encore actuellement redus pour la période de janvier 2024 à mars 2025 inclus se présente comme suit, à savoir :

- pour l'année 2024 :

Les arriérés de loyers s'élèvent au montant de **15.000.- euros**. En effet, le montant total à payer à titre de loyers pour l'année 2024 est de 25.200.- euros [12 x 2.100], dont il y a lieu de déduire le montant de 10.200.- euros à titre de paiements effectués à ce titre par les appelants.

- pour l'année 2025 :

Les arriérés de loyers pour la période de janvier 2025 à mars 2025 inclus s'élèvent au montant de **2.200.- euros**. Le montant total à payer à titre de loyers pour les mois de janvier 2025 à mars 2025 est de 6.300.- euros [3 x 2.100], dont il y a lieu de déduire le montant de 4.100.- euros à titre de paiements effectués à ce titre par les appelants.

En conséquence de ce qui précède, la demande de PERSONNE3.) en paiement d'arriérés de loyers pour la période de janvier 2024 à mars 2025 inclus est dès lors à dire fondée pour le montant total de 15.000.- + 2.200.- = **17.200.- euros**.

A l'instar du premier juge, le tribunal rappelle que lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc 240, n° 5).

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

Il y a donc lieu à division de la dette.

En application de l'ensemble de ce qui précède, le tribunal décide de

- condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 8.600.- euros, et de
- condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 8.600.- euros.

2. Quant au déguerpissement

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. Selon les circonstances 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.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. 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 (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 390 e).

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).

La demande des parties appelantes visant « *qu'il y a lieu à mettre en place un délai de prolongation du contrat de bail du 20 juin 2016 avant que la résiliation du contrat de bail ne soit effective, ceci à l'instar de l'article 12 de la loi de 2006 en matière de bail à loyer (...)* » et à voir dire que « *cette prolongation du contrat avant résiliation sera de 12 mois à partir de la signification du jugement à intervenir, sinon de toute autre durée supérieure* » est à rejeter pour être dénuée de toute pertinence.

En l'espèce, force est à constater qu'il y a non-paiement de loyers réduits pour plusieurs mois et que les paiements opérés à titre de loyers par les appelants sont irréguliers, sporadiques et souvent tardifs. S'y rajoute que par jugement rendu par le juge de paix de et à Esch-sur-Alzette en date 12 janvier 2024, actuellement coulé en force de chose jugée, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient chacun déjà été condamnés à payer à PERSONNE3.) le montant de 8.100.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Dans ces conditions, il y a lieu à confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail et en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai d'un mois, sauf à dire que tel court à partir de la date de la signification du présent jugement.

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.) et PERSONNE2.) 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 l'appel en la forme,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 11 juillet 2024,

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 recevable l'augmentation de la demande de PERSONNE3.) en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris et partiellement fondée,

en conséquence de tout ce qui précède,

dit la demande de PERSONNE3.) en paiement d'arriérés de loyers pour la période de janvier 2024 à mars 2025 inclus fondée pour le montant de **17.200.- euros (dix-sept mille deux cents)**,

dit qu'il y a lieu à division de la dette :

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 8.600.- euros (**huit mille six cents**) ,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 8.600.- euros (**huit mille six cents**),

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.