

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00110

Audience publique du mardi, dix juin deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-05361

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Melissa DIAS, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 26 juin 2024,

comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

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

comparant par Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-05361 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du 23 juillet 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée la troisième chambre à l'audience publique du 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, elle fut fixée au 22 octobre 2024 pour plaidoiries. A la suite d'un courrier de Maître TONNAR du 18 octobre 2024, l'affaire fut refixée au 28 janvier 2025 pour plaidoiries. Suite à un courrier de Maître OLINGER du 27 janvier 2025, elle fut refixée au 1^{er} avril 2025 pour plaidoiries. Pour donner suite à un courrier de Maître TONNAR du 1^{er} avril 2025, l'affaire fut fixée au 20 mai 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Assia BEHAT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Vincent RICHARD, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Brice OLINGER, 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 mardi, 10 juin 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 13 mars 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer afin de les voir condamner au déguerpissement d'un appartement sis à L-ADRESSE1.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contesté le bien-fondé de la demande.

Par jugement du 6 juin 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), les a condamnés 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 et 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.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 juin 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

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

Ils demandent à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que l'appartement loué ne constitue pas un logement de luxe et qu'il y a lieu à application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Ils réclament encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance ainsi que de 1.000.- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de SOCIETE1.) à tous les frais et dépens des deux instances.

Ils demandent à voir déclarer la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel.

SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle sollicite une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les appelants exposent que suivant contrat de bail signé le 7 septembre 2020, SOCIETE1.) leur aurait donné en location un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 790.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 135.- euros. SOCIETE1.) aurait ensuite décidé, sans la moindre raison valable, de résilier le contrat de bail par courrier du 13 décembre 2023.

Faute de trouver une raison valable justifiant la résiliation du bail effectué par courrier du 13 décembre 2023, SOCIETE1.) aurait alors prétendu que les locataires ne jouiraient pas des lieux en bon père de famille.

Le premier juge aurait retenu à bon droit que l'appartement en cause ne constitue pas un logement de luxe écartant l'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Cependant, le juge de paix aurait retenu à tort que les locataires n'avaient pas pris soin du logement donné en location.

A cet égard, il serait important de retenir qu'antérieurement aux plaidoiries de première instance, la bailleresse n'aurait jamais invoqué un quelconque défaut d'entretien de la part des locataires, que ce soit lors de la résiliation du 13 décembre 2023, respectivement lors de l'introduction de la requête le 11 mars 2024. La bailleresse ne chercherait qu'à se défaire des locataires.

Ils contestent tout d'abord que les photos non datées auraient été prises dans l'appartement en cause. Même à supposer qu'elles aient été prises dans l'appartement litigieux, les objets encombrant l'intérieur de l'appartement ne seraient pas constitutifs de dégâts locatifs.

Des photos actuelles démontreraient que l'appartement se trouverait bien rangé. Dans ce contexte, ils contestent également avoir cassé des meubles et renvoient à l'état des lieux d'entrée qui mentionnerait déjà en début de bail des chaises cassées.

Ils nient encore encombrer les parties communes. La bailleresse ne rapporterait pas la preuve qu'une telle situation perdurerait à l'heure actuelle, et s'agissant des parties communes, tel encombrement ne saurait de toute façon pas justifier la résiliation du bail pour faute.

En tout état de cause, les parties appelantes se seraient toujours acquitté de l'ensemble de leurs obligations découlant du contrat de bail. Au contraire, le logement donné en location présenterait un taux d'humidité élevé, dû soit à un problème au niveau de la tuyauterie, soit au niveau du toit, et causant des moisissures aux murs et un décollage de la peinture au niveau d'une porte.

Ils y habiteraient certes avec leurs quatre enfants, donc six personnes au total, mais une telle occupation ne saurait créer de dégradation aux lieux loués, même si ceux-ci ne sont que constitués de 40 m². S'agissant des enfants du couple, il serait indifférent qu'ils n'aient pas informé la bailleresse de leur présence lors de la conclusion du bail.

2. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) ne remet pas en cause le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que l'appartement en cause ne constitue pas un logement de luxe et qu'il y a donc lieu à application de la loi de 2006.

Au contraire, il s'agirait d'un appartement de seulement 40 m² censé être donné en location à un couple. Lors de la signature du bail, les locataires n'auraient pas informé la bailleresse du fait qu'ils comptent vivre dans l'appartement avec leurs quatre enfants. L'appartement ne serait aucunement adapté à une telle occupation. SOCIETE1.) est formelle en ce qu'elle n'invoque pas la présence des enfants comme motif de résiliation du bail mais estime que la suroccupation des lieux expliquerait, entre autres, la dégradation actuelle de l'appartement.

SOCIETE1.) conteste vouloir se défaire des locataires pour les remplacer par un nouveau locataire qui paierait un loyer supérieur.

En effet, en début de bail l'appartement entièrement meublé se serait trouvé dans un bon état général. SOCIETE1.) reproche tout d'abord aux locataires de ne pas jouir des lieux en bon père de famille se traduisant par des meubles cassés, la présence d'humidité et de moisissures, de la peinture abîmée ainsi qu'un encombrement de l'appartement et des

parties communes avec des objets. S'y rajouterait que les locataires laisseraient tourner le chauffage au maximum pendant que les fenêtres se trouveraient ouvertes.

Les photos versées en cause à cet égard parleraient d'elles-mêmes et constitueraient une preuve suffisante des agissements fautifs des locataires.

Il est ensuite encore reproché aux locataires de ne pas s'acquitter régulièrement de l'avance sur charges. Le tribunal tient à souligner d'emblée que SOCIETE1.) n'a pas formulé de demande en paiement de ce chef.

Au vu des éléments exposés ci-avant, SOCIETE1.) conclut à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement des locataires.

Motifs de la décision

1. Quant à la résiliation du contrat de bail

Le bailleur peut demander la résiliation du bail avec effet immédiat, si le locataire ne remplit pas ses obligations.

Aux termes de l'article 1728 du code civil « *Le preneur est tenu de deux obligations principales :*

1° d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° de payer le prix du bail aux termes convenus ».

Il appartient 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. 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 (cf. La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, les baux en général, éd. 2000, n° 388 bis et 388 ter a).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

User en bon père de famille signifie entretenir le bien et éviter de causer des dégradations volontairement ou même simplement par négligence ou imprudence (cf. Yvette MERCHIERS, Le bail en général, n°267).

S'il est certes vrai que s'agissant de réparations imputables au locataire suite à des dégradations causées par lui-même, cela se règle généralement en fin de bail, il peut cependant en être autrement en cas de dégradations graves (cf. Yvette MERCHIERS, Le bail en général, n° 271).

Comme on ne saurait imposer à un bailleur d'assister impuissant à la dégradation de son bien, il est légitime qu'il puisse prendre en cours de bail des mesures destinées à assurer la pérennité de son patrimoine.

En l'espèce, le bailleur reproche aux locataires de ne pas jouir des lieux loués en bon père de famille, plus précisément de causer de l'humidité excessive ainsi que de moisissures à l'appartement, d'avoir endommagé les meubles et la peinture, de délabrer l'intérieur de l'appartement et d'avoir entreposé des objets dans les parties communes de l'immeuble.

- *Les parties communes*

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) verse un procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 mars 2024, un courriel du 5 avril 2024 et un courriel du 10 mai 2024 afin d'établir que les défendeurs encombrant les lieux communs.

Suivant ledit procès-verbal « *Le syndic prendra contact avec la société SOCIETE1.) pour l'informer du comportement discourtois de son locataire* ».

Il résulte du courriel du 5 avril 2024 que la copropriété se plaint que les parties appelantes bloquent la porte d'entrée principale sur la position ouverte afin que l'ensemble des six occupants puissent entrer sans faire de double des clés, créant ainsi un risque lié à la sécurité de la copropriété. Le courriel continue en ce sens que « *Dépôt de leurs affaires personnelles dans les parties communes (voir photos ci-joint) parmi lesquelles 1 meuble, 2 vélos et 3 poussettes. Tous appartenant à cette seule et même famille. Ces objets bloquent l'accès aux poubelles, aux escaliers menant aux caves et certaines caves. Nous sommes 3 semaines après l'AG et rien n'a changé (...)* ».

Par courriel du 10 mai 2024, la copropriété se plaint à nouveau auprès de la bailleuse « *veuillez trouver ci-joint un récapitulatif de l'ensemble des faits relevés par une propriétaire et habitante de l'immeuble récapitulant les derniers actes discourtois de la famille Diallo* ». En annexe dudit courriel suivent une multitude de photos montrant les parties communes encombrées par des objets, sinon des sacs de poubelle.

S'y rajoute que la copropriétaire se plaint encore que « *depuis ils vivent ici, la chaufferie où ils font sécher leur linge a été complètement privatisée, mais ils ne respectent pas non plus la propreté de cet espace communautaire, car ils y conservent non seulement de vieux meubles, mais aussi de véritables déchets* ».

Il ressort en effet des photos que les parties appelantes ont entreposé les vieux jouets d'enfants dans le local poubelle, qu'ils ont privatisé la chaufferie pour faire sécher leur linge et conserver de vieux meubles et déchets, qu'un meuble blanc et un chariot bleu sont déposés dans les parties communes et qu'elles ont mis des dizaines de sacs au-dessus des poubelles.

En application des principes développés ci-dessus, il appartient au locataire, non seulement de jouir en bon père de famille de la partie privative des lieux loués, mais également des parties communes, et ce dans le respect des autres occupants de la copropriété.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal retient qu'il est avéré et prouvé à suffisance de droit en cause que les locataires encombrant les parties communes et empêchent les autres occupants de la copropriété d'en jouir paisiblement.

A cet égard, il y a encore lieu de relever qu'il est indifférent à quelle date les photos ont été prises, respectivement à quelle date les constatations ont été faites par les copropriétaires étant donné que le comportement des locataires reste fautif, qu'il ait entretemps cessé ou non.

- *L'intérieur de l'appartement*

Suivant l'état des lieux d'entrée, mis à part un robinet qui coulait et trois chaises cassées, l'appartement meublé se trouvait dans un bon état général.

Le tribunal tient à écarter d'emblée le moyen d'appel en vertu duquel les photos versées en cause par SOCIETE1.) ne correspondraient pas à l'intérieur de l'appartement litigieux étant donné que les clichés auxquels se réfèrent les parties appelantes afin d'établir qu'elles jouissent l'appartement en bon père de famille montrent justement les mêmes lieux.

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans se doit également de constater qu'il ressort des photos versées en cause par SOCIETE1.) et prises en date du 14 mars 2024 à l'intérieur de l'appartement litigieux, que les parties appelantes amassent et entassent des objets n'importe où dans une multitude de sacs empilés les uns sur les autres et que des traces de moisissure sont visibles sur quelques murs et autour des fenêtres. Il est encore visible sur tels clichés que la peinture se décolle sur une des portes.

Concernant l'humidité et les traces de moisissures, il est constant en cause que les parties appelantes occupent les lieux avec leurs quatre enfants, soit en total six personnes sur une surface de seulement 40 m². Aux termes de l'article 2 du contrat de bail « *Il est de convention express entre les parties que l'immeuble donné en location ne pourra pas être occupé par plus de deux personnes (...)* ».

Indépendamment de la question de savoir s'il appartenait ou non aux locataires d'informer la bailleuse avant la signature du contrat de bail qu'ils comptent finalement emménager dans les lieux à six personnes, toujours est-il que le fait de loger six personnes dans un appartement de seulement environ 40 m² constitue manifestement une suroccupation des lieux qui mène au fil du temps à sa dégradation, notamment par un taux d'humidité trop élevé, expliquant la présence de moisissures aux murs et le décollement de la peinture.

Il s'y ajoute qu'au vu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, que le moyen en vertu duquel l'humidité serait due à une toiture endommagée ou une fuite au niveau de la tuyauterie reste à l'état de pure allégation.

L'état intérieur délabré de l'appartement correspond d'ailleurs bien aux encombrements causés par les locataires dans les parties communes et analysés ci-dessus.

Les parties appelantes versent en cause des photos montrant l'appartement bien propre et rangé. Or, force est de constater que, contrairement aux photos prises par SOCIETE1.) en date du 14 mars 2024, soit le lendemain de l'introduction de la requête en justice, le tribunal ignore quand est-ce que les clichés fournis par les parties appelantes ont été pris. Même à supposer qu'ils aient été pris postérieurement au 14 mars 2024, le fait de nettoyer et ranger l'appartement n'enlève pas le caractère fautif au délabrement causé antérieurement.

Le tribunal de céans conclut, à l'instar du premier juge, au vu des éléments du dossier que les parties appelantes ne jouissent pas des lieux loués en bon père de famille.

Les délabrements causés tant aux parties communes qu'à l'appartement justifient déjà à eux-seuls, par confirmation du jugement entrepris, la résiliation du contrat de bail, de sorte que la troisième violation invoquée par SOCIETE1.) à l'encontre des locataires, à savoir le non-paiement des avances sur charges, devient sans objet quant à cette question.

Par conséquent et par confirmation du jugement entrepris, il y a lieu de procéder à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des locataires, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la date de la signification du présent jugement pour libérer les lieux.

2. Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir déclarer la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel.

L'article 592 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, qui dispose, qu'il ne sera formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Dans la mesure où la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance ne constitue ni une demande en compensation, ni une défense à l'action principale, la demande actuellement formée pour la première fois en instance d'appel constitue une demande nouvelle, de sorte qu'elle est à déclarer irrecevable.

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).

A défaut par SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée pour ce qui est de l'instance d'appel.

Le tribunal relève que la demande en indemnité de procédure de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'a pas non plus été formulée 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 plaideurs. 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 SOCIETE1.) 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.

Suivant décision du Bâtonnier du 12 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont bénéficiaires de l'assistance judiciaire tant dans le cadre de la première instance qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

Il est à noter que i) aux termes de l'article 8 du règlement grand-ducal modifié du 18 septembre 1995 concernant l'assistance judiciaire, l'assistance judiciaire s'étend à tous les frais relatifs aux instances, procédures ou actes pour lesquels elle a été accordée, ii) dans la mesure où ces frais de procédure ne sont pas à exposer par le justiciable qui bénéficie de l'assistance judiciaire, celui-ci ne peut prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure destinée à couvrir une partie des sommes exposées pour la défense de ses intérêts (Cass. fr., 2^{ième}, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n°219 p.172).

En l'occurrence, au vu du fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) bénéficient de l'assistance judiciaire, ils ne sauraient prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure, de sorte que leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sont à déclarer recevables mais non fondées.

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,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 6 juin 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 la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance irrecevable,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

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

