

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à Loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00096

Audience publique du mardi, vingt mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06392

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Melissa DIAS, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier-assumé.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 12 juillet 2024,

intimée sur appel incident,

ayant initialement comparu par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, qui a déposé son mandat en cours d'instance, ne comparant pas,

E T :

- 1) PERSONNE2.), et
- 2) PERSONNE3.), tous deux demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

appelants sur appel incident,

3) PERSONNE4.), demeurant, à L-ADRESSE3.)

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

sub 1) et 2) comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 3) comparant par Maître Alexandra FRIIO, avocat, en remplacement de Maître Sonia DIAS VIDEIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06392 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 6 août 2024, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 17 septembre 2024 pour fixation des plaidoiries. À l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au mardi, 3 décembre 2024 pour plaidoiries. Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée au mardi 29 avril 2025 pour plaidoiries.

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

PERSONNE1.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.), fut entendu en ses moyens.

Maître Alexandra FRIIO, avocat, en remplacement de Maître Sonia DIAS VIDEIRA, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE4.), répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 20 mai 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée en date du 11 janvier 2024, PERSONNE5.) et PERSONNE3.) (ci-après les époux KIRSCH) ont sollicité la convocation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- dire résilié le bail existant entre parties ;
- condamner les parties défenderesses à déguerpis des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans la quinzaine à partir de la notification du jugement ;
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à leur payer le montant de 8.900.- euros au titre d'arriérés de frais, de charges et de loyers redus, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- assortir le jugement de l'exécution provisoire ;
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, les parties requérantes ont augmenté leur demande à la somme totale de 11.300.- euros au titre des arriérés de loyers pour la période de février 2023 à avril 2024 inclus.

PERSONNE1.) s'est opposée à la demande en résiliation. Elle n'a cependant pas contesté redevoir les arriérés de loyers et a sollicité des délais de paiement sur base de l'article 1244 du code civil.

PERSONNE4.) a affirmé avoir quitté les lieux loués et a demandé à voir constater la résiliation du bail avec effet au 31 décembre 2022. Il a contesté toute solidarité.

Il a encore réclamé reconventionnellement le remboursement de la moitié du montant de la garantie locative, soit 2.200.- euros, ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement du 28 mai 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit la demande des époux KIRSCH recevable et fondée.

Il a condamné solidairement PERSONNE4.) et PERSONNE1.) à payer aux époux KIRSCH la somme de 11.300.- euros au titre des arriérés de loyers pour la période de février 2023 à avril 2024 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir du 11 janvier 2024, jusqu'à solde et a rejeté la demande d'PERSONNE1.) en octroi de délais de paiement.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de PERSONNE4.) et d'PERSONNE1.), a condamné PERSONNE4.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de trois mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé les époux KIRSCH à faire expulser PERSONNE4.) et PERSONNE1.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE4.) et d'PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a rejeté pour être prématurée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) en restitution de la moitié de la garantie locative.

Il a condamné *in solidum* PERSONNE4.) et PERSONNE1.) à payer aux époux KIRSCH le montant de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a finalement débouté PERSONNE4.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné *in solidum* PERSONNE4.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 12 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié le 4 juin 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande principalement à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois, sinon toute autre durée supérieure.

Elle demande encore à se voir décharger de la condamnation à payer aux époux KIRSCH une indemnité de procédure pour la première instance.

Les époux KIRSCH interjettent appel incident et demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir réduire le délai de déguerpissement à quinzaine à compter de la signification du jugement à intervenir.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils augmentent leur demande pécuniaire par rapport aux loyers échus depuis le jugement entrepris, soit pour la période de mai 2024 à avril 2025 inclus la somme de 24.200.- euros et demande la condamnation solidaire d'PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) à leur payer la somme **totale** de 35.500.- euros, dont le montant de 24.200.- euros à assortir des intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir.

Ils réclament encore à l'égard de PERSONNE1.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.000.- euros.

PERSONNE4.) demande à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail.

Il dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne le délai de déguerpissement.

Il demande à se voir tenir quitte et indemne de l'augmentation de la demande en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris.

Il réclame à l'encontre de PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

PERSONNE1.) ne comparaissant plus à l'audience des plaidoiries d'appel du 29 avril 2025, il y a lieu de statuer au fond par jugement contradictoire à son égard, conformément aux articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Aux termes de l'acte d'appel du 12 juillet 2024, la partie appelante expose que, par contrat de bail du 14 novembre 2015, avec effet au 1^{er} janvier 2016, elle aurait, ensemble avec PERSONNE4.), avec lequel elle aurait été en couple jusqu'au mois de janvier 2022, loué auprès des époux KIRSCH une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 2.200.- euros par mois et contre souscription d'une garantie bancaire de 4.400.- euros.

PERSONNE1.) ne conteste pas les arriérés de loyers et renvoie à des difficultés passagères liées au soutien financier de son nouveau compagnon.

En plus d'être dans une situation financière délicate, elle devrait s'occuper seule de ses 3 enfants. Elle renvoie à « *l'intérêt supérieur* » de ses enfants qui auraient tout leur milieu social dans le quartier de ADRESSE4.). Quitter les environs signifierait non seulement une rupture avec ce réseau de soutien vital, mais aussi un déracinement qui pourrait avoir des effets négatifs sur leur stabilité émotionnelle et développement social.

Entretemps, l'appelante serait à jour de tous les loyers.

2. Les époux KIRSCH

Dès le départ du contrat de bail, les locataires se seraient acquittés des loyers avec un retard quasi permanent. Ils contestent que PERSONNE1.) serait à jour avec le paiement des loyers, alors que depuis le prononcé du jugement entrepris, non seulement les arriérés de loyers résultant de la condamnation de première instance n'auraient pas été apurés mais également aucun loyer n'aurait été payé depuis lors. Le dernier loyer payé en partie remonterait au mois de janvier 2024.

PERSONNE4.) aurait certes manifesté le souhait de voir résilier le contrat de bail. Or, PERSONNE1.) s'y serait opposée, de sorte que la prétendue résiliation du bail par PERSONNE4.) serait inopérante, les deux étant tenus solidiairement des stipulations du contrat de bail.

3. PERSONNE4.)

PERSONNE4.) aurait quitté les lieux loués au mois de novembre 2022, tout en se fiant à ce que PERSONNE1.) entreprenne les démarches nécessaires afin de résilier le contrat de bail, ce que cette dernière aurait cependant omis de faire.

Ce ne serait qu'au mois de décembre 2023, suite à une mise en demeure du mandataire des époux KIRSCH, qu'il aurait été informé de l'existence des arriérés de loyers qu'il ne conteste pas.

Il demande à voir confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail. Le contrat de bail ayant été résilié judiciairement à la date du prononcé jugement entrepris, il demande à se voir tenir quitte et indemne des arriérés de loyers échus depuis cette date.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers

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 en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Le tribunal tient d'emblée à souligner qu'il ne résulte pas de la moindre en pièce en cause, telle qu'une preuve de paiement, que PERSONNE1.) se serait acquittée d'un quelconque loyer depuis le prononcé du jugement entrepris. Au vu des contestations des époux KIRSCH, le moyen de PERSONNE1.) selon lequel elle serait à jour des loyers est partant à rejeter en bloc.

Faute de preuve de paiement, la demande des époux KIRSCH en arriérés de loyers est, par confirmation du jugement entrepris et après augmentation de la demande, à dire fondée pour la somme **totale** de 35.500.- euros, correspondant à la période de février 2023 à avril 2025 inclus.

Ensuite force est de constater qu'il résulte des stipulations du contrat de bail que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) se sont engagés **solidairement et indivisiblement** en tant que locataires envers les époux KIRSCH.

L'effet dévolutif est généralement défini comme étant l'effet produit par certaines voies de recours (appel, opposition) qui, remettant en question une chose jugée, en défèrent la connaissance à la juridiction de recours avec pouvoir et obligation pour elle de statuer à nouveau en fait et en droit sur tous les points qu'elles critiquent dans la décision attaquée (et sur ces points seulement) (cf. PERSONNE6.), Vocabulaire Juridique, PUF). Le litige se trouve donc transporté du premier juge devant le juge du second degré. L'acte d'appel saisit la juridiction d'appel et détermine l'étendue de sa saisine suivant l'adage « *tantum devolutum, quantum appelatum* » (Cour 21 juin 2017, n° 42047 du rôle).

L'effet dévolutif de l'appel détermine donc dans quelle mesure un litige se trouve déféré de la première instance à l'instance supérieure.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, au tribunal de céans à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail. Par conséquent, et en application des principes qui précèdent, la question concernant la résiliation du contrat de bail a été valablement déférée au tribunal de céans.

PERSONNE4.) étant tenu solidiairement et indivisiblement des obligations résultant du contrat de bail et la question de la résiliation du contrat de bail ayant été déférée du juge de paix vers le tribunal de céans, la demande de PERSONNE4.) à se voir tenir quitte et indemne des arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris est partant à rejeter et il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE4.) solidiairement à payer aux époux KIRSCH la somme **totale** de 35.500.- euros, , avec les intérêts au taux légal à partir du 11 janvier 2024 sur le montant de 11.300.- euros et à partir du 20 mai 2025 sur le montant de 24.200.- euros, chaque fois jusqu'à solde.

2. Quant à la résiliation et 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 juge n'est pas tenu de prononcer la résiliation, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (M. PERSONNE7.) et PERSONNE8.), op. cit., n° 393).

Au vu de l'importance des arriérés de loyers et du fait que depuis le mois de janvier 2024, soit depuis plus d'une année (!), plus aucun loyer n'a été versé, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'il y a lieu à résiliation du contrat de bail.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE4.) au déguerpissement des lieux avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, tout en leur accordant,

par confirmation du jugement entrepris, un délai de dégagement de 3 mois, à compter de la date de la signification du présent jugement.

3. 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).

A défaut par PERSONNE4.) d'établir en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par lui 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.

Au vu de l'issue de l'appel, il y a encore lieu de condamner PERSONNE1.) à payer aux époux KIRSCH une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 500.- euros.

Le tribunal tient à relever que PERSONNE4.) n'a pas interjeté appel incident à l'égard du jugement entrepris, en ce qu'il l'a condamné, *in solidum* avec PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 350.- euros pour la première instance.

Il échet de confirmer le jugement entrepris et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE4.) *in solidum* à payer aux époux KIRSCH une indemnité de procédure pour la première instance de 350.- euros.

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 PERSONNE4.) *in solidum* 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,

les dit non fondés,

rejette la demande de PERSONNE4.) à se voir tenir quitte et indemne, partant confirme le jugement entrepris du 28 mai 2024 dans toutes ses dispositions, sauf à dire que le délai de déguerpissement de **3 (trois) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement, dit l'augmentation de la demande de PERSONNE5.) et PERSONNE3.) en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris recevable et fondée, partant et en conséquence de ce qui précède, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE5.) et PERSONNE3.) la **somme totale** de 35.500.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 11 janvier 2024 sur le montant de 11.300.- euros et à partir du 20 mai 2025 sur le montant de 24.200.- euros, chaque fois jusqu'à solde, condamne seule PERSONNE1.) à payer à PERSONNE5.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500.- euros. déboute PERSONNE4.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, condamne PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance d'appel.