

Jugement no. 197 / 2010 (X^{ième} chambre) - Bail à loyer -

Audience publique du vendredi, trois décembre deux mille dix.

Numéro 132162 du rôle

Composition :

Elisabeth WEYRICH, vice-présidente,
Anne-Marie WOLFF, premier juge,
Joëlle DIEDERICH, juge délégué,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e

A.), sans état connu, demeurant à L-(...),

appelant aux termes des exploits d'assignation et de réassignation de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg des 2 septembre et 7 octobre 2010,

comparant par Maître William ZANIER, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté à l'audience par Maître Edévi AMEGANDJI,

e t

1) **B.),** sans état connu, demeurant à L-(...), et son épouse,

2) **C.),** sans état connu, demeurant à L-(...),

intimés aux fins des prédicts exploits SCHAAL,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat, demeurant à Luxembourg

3) **D.),** sans état connu, demeurant à L-(...),

intimé aux fins des prédicts exploits SCHAAL,

dûment réassigné, ne comparant pas.

F a i t s :

L'affaire inscrite sous le numéro 132162 du rôle fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 27 octobre 2010, devant la dixième chambre et les débats eurent lieu comme suit:

Maître William ZANIER, avocat, mandataire de la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa ses moyens.

Maître Anne Claire BLONDIN, avocat, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, mandataire des parties intimées **B.)** et **C.)**, fut entendu en ses explications.

La partie **D.)** dûment réassigné, ne comparut ni en personne, ni par mandataire de sorte qu'il y lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

j u g e m e n t

qui suit :

Le litige est relatif à un contrat de bail conclu en date du 29 mars 2004 entre les époux **B.)/C.)**, bailleurs et trois parties désignées comme étant les locataires, dont **A.)**. Le bail porte sur une maison d'habitation, sise à (...) et fut conclu pour une durée de 3 ans, avec effet à partir du 1^{er} avril 2004, avec reconduction tacite d'année en année et faculté de résiliation 3 mois avant son échéance. Aux termes du dit contrat, le locataire s'est engagé à régler un loyer mensuel de 1.300.- € en début de mois.

Suivant requête déposée en date 30 mars 2010, **B.)** et **C.)** ont fait convoquer **D.)** et **A.)** devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de bail du 29 mars 2004 conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et à les voir déguerpir des lieux. Ils demandent en outre à les voir condamner au paiement de la somme de 1.400.- € à titre d'arriérés de loyers, augmenté en cours d'instance au montant de 4.200.- €.

En cours d'instance, **A.)** réclame une indemnité de procédure de 1.000.- € ainsi qu'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 2.500.- €. Il réclame en outre à titre reconventionnel le remboursement de la somme de 670,43.- € au titre d'avances indûment payées pour le contrôle de l'installation de chauffage de la maison louée et conclut à l'irrecevabilité de la demande adverse pour défaut de qualité d'agir.

Suivant jugement du 23 juillet 2010 le juge de paix :

- rejette le moyen tiré de la fin de non recevoir tiré du défaut de qualité d'agir invoqué par **A.)** ;
- rejette l'offre de preuve formulée par **A.)** ;

- dit la demande d'**C.)** et d'**B.)** partiellement fondée et condamne **D.)** et **A.)** au paiement d'un montant de 4.200.- € avec les intérêts légaux à partir du 6 juillet 2010 jusqu'à solde ;
- dit les demandes à voir constater la résiliation du contrat de bail par courriers du 15 octobre 2009 et du 10 février 2010 non fondées ;
- prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail et condamne les locataires à déguerpir des lieux loués.

En outre, le juge de paix reçoit les demandes reconventionnelles de **A.)**, les dit partiellement fondées et condamne **C.)** et **B.)** à payer à **A.)** la somme de 172,26.- € et les dit non fondées pour le surplus. Les défendeurs originaires sont en outre condamnés au paiement d'une indemnité de procédure de 800.- € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Pour statuer ainsi, le juge de paix constate que les requérants sont les propriétaires de l'immeuble donné en location de sorte qu'ils ont qualité pour agir. Il constate ensuite que les courriers adressés par les bailleurs au locataire en date des 15 octobre 2009 et 10 février 2010 ne sauraient valoir lettres de résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

Quant à la demande tendant à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail, et notamment concernant le non-paiement des loyers invoqué par les bailleurs comme motif de résiliation du contrat, le juge de paix, constate que le locataire ne conteste pas avoir réglé tardivement les loyers depuis le mois de janvier 2010 et n'a pas prouvé avoir payé l'intégralité des loyers des mois de janvier, février et mars 2010 aux échéances convenues. En outre retient-il que les loyers des mois de mai, juin et juillet 2010 n'ont pas été payés. Il constate ensuite que bien que la Commission des Loyers de la commune de **X.)** ait suivant décision du 26 avril 2010 diminué le prix du bail au montant mensuel de 296.- €, cette décision n'est pas coulée en force de chose jugée au vu de l'appel interjeté par les bailleurs. Aussi le juge de paix dit-il ne pas pouvoir appliquer le loyer tel que fixé par la Commission des Loyers, et retient que tant que l'appel contre la décision de ladite Commission n'est pas vidé, le locataire est obligé de payer le loyer tel que fixé initialement dans le contrat de bail, soit 3 x 1.400.- €, correspondant aux arriérés de loyers des mois de mai, juin et juillet 2010.

Quant à la sous-location, il constate que dans la mesure où **A.)** ne conteste pas le fait même de la sous-location des lieux lui loués par les bailleurs, il lui appartient de rapporter la preuve d'un accord des dits bailleurs pour la sous-location. Après avoir analysé diverses attestations testimoniales versées aux débats, le juge de paix retient que la preuve de cet accord ne se trouve pas établie en l'espèce. En revanche constate-t-il que **A.)** n'habite plus les lieux depuis le 7 juillet 2009 et ne fait que procéder à la sous-location de la maison.

Aussi la résiliation du contrat de bail est prononcée aux torts du locataire **A.)** non seulement pour non-paiement, voire paiement tardif des loyers mais également pour violation de la clause contractuelle relative à la sous-location des lieux.

La demande reconventionnelle de **A.)** en remboursement des frais de contrôle du chauffage n'est déclarée fondée que pour le montant de 172,26.- € dans la mesure où l'appelant ne prouve pas avoir payé davantage en lieu et place des bailleurs.

A.) n'ayant pas non plus versé de pièces supplémentaires à part le constat d'huissier afin d'établir avoir été troublé dans la jouissance paisible des lieux loués, sa demande est rejetée.

Suivant exploit du 2 septembre 2010, **A.)** a régulièrement relevé appel contre ce jugement.

Il conclut par réformation du jugement entrepris :

- à titre principal, voir dire que la demande principale est irrecevable pour défaut de qualité ;
- à titre subsidiaire, voir dire que la demande de résiliation est non fondée tant sur base de prétendus retards de paiement, d'absence de paiement et de sous-location fautive,
- dire la demande en paiements pour loyers impayés non fondée.

Les moyens des parties :

Il conclut par conséquent à voir constater que le contrat de bail du 29 mars 2004 est toujours en vigueur et qu'en l'absence de résiliation valable, il est prorogé jusqu'à sa prochaine date d'échéance annuelle au 1^{er} avril 2011. Il sollicite en outre la condamnation des parties intimées à lui payer les sommes de 140,63.- €, 178,24.- € et de 179,30.- €, 1.000.- € à titre d'indemnité de procédure et 2.500.- € à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire. Il offre en outre en preuve à titre encore plus subsidiaire les faits suivants :

« *Monsieur et /ou Madame **B.)/C.)** :*

- *était(en)t personnellement au courant de la sous-location de l'immeuble litigieux sis à L-(...) par Monsieur **A.)** à d'autres sous-locataires en contrepartie de la mise à disposition du jardin à la disposition exclusive des propriétaires Monsieur et/ou Madame **B.)/C.)** ;*
- *ont personnellement vu des sous-locataires entrer, sortir et demeurer dans l'immeuble litigieux pré-mentionné, ceci alors qu'ils habitent directement en face de l'immeuble loué à L-(...) ;*
- *se sont personnellement entretenu(s) avec des sous-locataires, dont notamment les témoins Monsieur **E.)** et/ou Monsieur **F.)** ;*
- *se sont fait aider pour la taille de ses arbres dans son jardin sis à l'adresse de l'immeuble litigieux pré-mentionné, par un des sous-locataires y résidant. »*

Au soutien de son appel l'appelant fait tout d'abord valoir, se référant en cela à divers courriers des parties intimées que dans la mesure où ils ont tantôt demandé la résiliation du contrat, tantôt son exécution. Dans la mesure où en application de l'article 1162 du code civil, les conventions s'interprètent contre leur auteur et au profit de leur destinataire, et les parties intimées n'ayant dans leurs respectifs courriers pas exprimé leur volonté de résilier le contrat conclu entre parties, ils n'auraient davantage plus qualité pour réclamer la résiliation judiciaire du contrat. L'appelant critique le juge de paix en ce qu'il n'a pas fait droit à sa demande en irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité d'agir dans le chef des bailleurs.

Le juge de paix est ensuite critiqué en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail pour non paiement des loyers. L'appelant conteste le paiement tardif des loyers et estime avoir prouvé le paiement intégral des loyers de janvier, février et mars 2010 au moyen d'extraits bancaires. En outre dit-il que les propriétaires ont reconnu à l'audience avoir reçu paiement intégral de tous les loyers. Le juge de paix est notamment critiqué en ce qu'il a condamné le locataire au paiement de loyers en dépit du fait que celui-ci a saisi la Commission des Loyers d'une demande en réduction des loyers, que celle-ci a fait droit à la demande et qu'appel est interjeté contre cette décision. Aussi, l'appelant reproche au juge de paix de ne pas avoir prononcé un surseoir à statuer en attendant que l'instance relative à la fixation du loyer soit définitivement vidée. L'appelant estime en outre que le juge de paix a, en faisant droit à la demande relative aux arriérés de loyers, violé l'article 6 de la Convention Européenne de sauvegarde des Droits de l'Homme. En ordre subsidiaire, estimant que la législation luxembourgeoise offre de nombreux recours aux propriétaires relatives à la fixation des loyers, au détriment des locataires, créant ainsi une rupture d'égalité des citoyens devant la loi au sens de l'article 10bis de la constitution, **A.)** conclut à voir saisir « *le Conseil Constitutionnel* » d'une question préjudicielle aux fins de voir statuer sur la question de savoir si les articles 10, 23 et 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer ne sont pas contraires au principe de l'égalité des citoyens devant la loi.

En outre l'appelant reproche au tribunal de paix d'avoir tenu pour établi que **A.)** a sous-loué les lieux. Il le critique pour ne pas avoir retenu au vu des attestations testimoniales versées aux débats qu'il y a eu accord des propriétaires quant à ladite sous-location.

Finalement le juge de paix est encore critiqué en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire. L'appelant indique à cet égard que les bailleurs ont manqué à plusieurs obligations contractuelles de sorte qu'en introduisant une procédure à l'égard du locataire ils auraient commis un abus de droit.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement entrepris. Ils déclarent augmenter leur demande en condamnation au montant total de 8.400.- €, cette somme correspondant aux arriérés de loyers des mois de mai à octobre 2010. Ils sollicitent en outre une indemnité de procédure de 1.500.- € ainsi que 1.500.- € à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Les motifs de la décision :

1) quant au moyen tiré du défaut de qualité d'agir dans le chef des bailleurs :

C'est tout d'abord à bon droit que le juge de paix a dit non fondé la moyen tiré du défaut de qualité d'agir dans le chef de **B.)** et de **C.)**.

Il convient de relever qu'à qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué par le demandeur à l'encontre du défendeur n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé (Solus et Perrot, Droit Judiciaire Privé, T 1, n° 221 ; Cour d'Appel 20 mars 2002, n°25592 ; Tr. arr. Luxembourg 8^{ème} chambre , 17 avril 2007, n°91182 et 93243). La qualité à agir est le titre auquel on figure dans un procès. Ont seuls qualité: le propriétaire ou titulaire du droit litigieux, personne physique ou morale, ou son mandataire légal ou conventionnel, ou ses créanciers.

En l'espèce, les parties intimées, ont en leur qualité de bailleurs, fait convoquer le locataire devant le tribunal de paix, afin d'obtenir la résiliation du contrat de bail pour non paiement des loyers, voire paiement tardif des loyers ainsi que violation de la clause contractuelle interdisant toute sous-location. Les prétentions des actuels intimés se basent justement sur cette qualité de bailleurs, en ce que en vertu de ce contrat de bail, l'appelant, pris en sa qualité de locataire, serait redevable des loyers et la demande en résiliation fondée à son égard pour violation de différentes obligations contractuelles.

Le juge de paix est partant à confirmer en ce qu'il a rejeté ce moyen et l'appel est à déclarer non fondé de ce chef.

2) quant à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail pour violation du locataire à ses obligations contractuelles :

Le non-paiement par le locataire du prix du bail aux échéances convenues, constitue, tel que le relève à juste titre le juge de paix, une violation grave des obligations contractuelles justifiant la résiliation du contrat.

Aux termes de l'article 1315 alinéa 2 du code civil, celui qui se prétend libéré d'une obligation doit en rapporter la preuve.

Force est de constater que ni en première instance, ni en instance d'appel, l'appelant n'a pas établi avoir réglé les loyers des mois de janvier, février et mars 2010 aux échéances convenues, aucune pièce à ce sujet n'ayant été soumise au tribunal.

En outre le tribunal se doit-il de constater que l'appelant n'a pas non plus prouvé avoir réglé ne serait-ce que le loyer tel que fixé par la Commission des Loyers de la Commune de **X.)** pour les mois de mai à octobre 2010.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le juge de paix a dit fondée la demande en résiliation du contrat de bail pour non paiement, voire paiement tardif du loyer.

En outre, à l'instar de ses développements devant le tribunal de paix, l'appelant ne conteste pas avoir sous-loué les lieux lui donnés en location par les consorts **B.)/C.)**. C'est encore à juste titre que le tribunal de première instance a retenu que **A.)** n'a pas rapporté la preuve d'un accord tacite des bailleurs quant à la sous-location de l'immeuble lui donné en location. En effet, les attestations testimoniales versées aux débats par l'appelant sont bien trop vagues et imprécises afin que l'on puisse conclure à un accord tacite, voire implicite des bailleurs à voir sous-louer leur bien. Il en est de même des faits offerts en preuve de sorte que l'offre de preuve est à déclarer irrecevable pour défaut de précision.

Aussi, la résiliation du contrat est-elle en outre justifiée pour violation du locataire à la clause d'interdiction de sous-louer les lieux.

L'appel de **A.)** est partant également à rejeter de ce chef.

Quant à la demande relative aux arriérés de loyers :

Il y a lieu de donner acte aux parties bailleuses de l'augmentation de leur demande relative aux arriérés de loyers au montant total de 8.400.- €.

C'est à juste titre que le juge de paix a relevé qu'en l'espèce la décision rendue par la Commission des Loyers de la Commune de **X.)** en date du 26 avril 2010 n'a pas encore acquis force de chose jugée, l'appel interjeté par les bailleurs à l'encontre de cette décision étant suspensif.

Toutefois, afin d'éviter une contrariété de jugements, il y a lieu de surseoir à statuer quant à la demande des bailleurs en condamnation du locataire au paiement des arriérés de loyers relatifs aux mois de mai à octobre 2010 en attendant la décision du tribunal de paix, statuant en tant qu'instance d'appel quant à la décision de la Commission des loyers.

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à réformer de ce chef.

Quant aux autres demandes formulées par **A.)** :

C'est encore à raison et pour les motifs adoptés par le tribunal que le juge de première instance a rejeté les demandes de **A.)** en paiement des sommes de 140,63.- €, 178,24.- € et de 179,30.- €.

A.) n'ayant pas entrepris le jugement pour avoir rejeté sa demande en obtention d'une indemnité pour trouble de jouissance, le tribunal n'est pas saisi de ce problème.

Il convient de surseoir à statuer quant aux demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

D.) qui a été réassigné suivant exploit d'huissier du 7 octobre 2010 n'a pas comparu. Il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard d'**D.)** et contradictoirement à l'égard des autres parties,

reçoit l'appel en la forme,

le dit d'ores et déjà non fondé en ce qui concerne le moyen tiré du défaut de qualité dans le chef des bailleurs, la demande en résiliation du contrat de bail pour manquement du locataire à ses obligations contractuelles et la demande reconventionnelle du locataire en remboursement des sommes de 140,63.- € ; 178,24.- € et 179,30.- €,

partant confirme le jugement entrepris de ces chefs, sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois suivant la signification du présent jugement,

dit irrecevable l'offre de preuve présentée par **A.)**,

quant à la demande relative aux arriérés de loyers :

sursoit à statuer en attendant à ce que soit vidée l'instance d'appel relative à décision rendue par la Commission des Loyers de la Commune de **X.)** du 26 avril 2010,

sursoit à statuer quant aux demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

refixe l'affaire pour continuation des débats devant la dixième chambre à l'audience publique du mercredi, 26 janvier 2010 à 15.00 heures, salle TL 3.05 de la Cité Judiciaire.