

- Assistance Judiciaire -

Jugement no. 43 / 2011 (X^{ième} chambre) - Bail à loyer

Audience publique du vendredi, quatre mars deux mille onze.

Numéro 134834 du rôle

Composition :

Anne-Marie WOLFF, premier juge président,
Michèle HANSEN, juge,
Vanessa WERCOLLIER, juge délégué,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e

- 1) **A.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),
- 2) **B.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 22 décembre 2010, comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

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

intimé aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparant par Maître Céline BOTAZZO, avocat, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

L'affaire inscrite sous le numéro 134834 du rôle fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 2 février 2011, devant la dixième chambre et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Delphine MEYER, avocat, en remplacement de Maître Eyal GRUMBERG, mandataire des parties appelantes, donna lecture de l'acte d'appel et développa ses moyens.

Maître Céline BOTAZZO, avocat, mandataire de la partie intimée, fut entendu en ses explications.

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 :

Par requête déposée en date du 23 avril 2010, **A.)** et **B.)** ont fait convoquer **C.)** à comparaître devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette aux fins de le voir condamner à leur payer la somme de 1.500 euros à titre de loyers et charges locatives demeurant impayés, voir résilier le contrat de bail existant entre parties pour faute grave dans le chef du locataire et condamner ce dernier à quitter les lieux dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Les parties requérantes avaient encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 150 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

Par jugement contradictoire du 26 novembre 2010, le juge de paix a dit les demandes d'**A.)** et de **B.)** non fondées et les a condamnés aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le juge de paix a retenu que les bailleurs ont augmenté de façon unilatérale le prix du bail au mépris des dispositions de l'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

De ce jugement, **A.)** et **B.)** ont régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier du 22 décembre 2010.

Ils concluent, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner la partie intimée à leur payer la somme de 2.750 euros à titre d'arriérés de loyers ainsi qu'à une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civil.

A l'audience des plaidoiries, les parties appelantes ont versé une note de plaidoiries de laquelle il résulte qu'elles sollicitent en outre à voir constater l'accord conclu le 1^{er} avril 2009 relatif à une augmentation du loyer de la somme de 500 euros à 750 euros charges non comprises, partant à voir condamner le locataire au paiement du solde des loyers échus du 1^{er} mars 2010 au 31

janvier 2011, 250 euros x 11, soit à la somme de 2.750 euros et de tous les loyers à échoir avec intérêts de retard au taux légal à compter du 23 avril 2010, ainsi qu'au paiement des charges locatives de novembre 2009 à décembre 2010 de 359,53 euros par mois (électricité exclue), soit la somme de 5.032,02 euros. Elles demandent encore à voir dire que l'exception d'inexécution est irrecevable sinon disproportionnée et inopérante pour s'opposer au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à voir prononcer la résiliation du bail pour motifs graves dans le chef de **C.)** et ordonner son déguerpissement dans un délai raisonnable à compter de la décision à intervenir. A titre subsidiaire, elles concluent à voir constater le manque de lisibilité du bail en ce qui concerne la partie fixe du loyer et ordonner une expertise judiciaire aux fins de permettre la détermination de celle-ci et la distinction par rapport à la partie variable constituée par les charges locatives.

La partie intimée soutient que le tribunal n'est, du fait de l'effet dévolutif de l'appel, saisi que des demandes figurant dans le dispositif de l'acte d'appel, à savoir les seules questions relatives aux arriérés de loyers et à l'indemnité de procédure. Elle conclut ainsi à l'irrecevabilité de toutes les autres demandes figurant dans la note de plaidoiries versée à l'audience des plaidoiries. Quant au fond, elle sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Les parties appelantes insistent sur la recevabilité des demandes formulées lors des plaidoiries.

En cas d'appel principal, l'étendue de la dévolution est déterminée par les termes de l'exploit d'appel. Lorsque l'exploit d'appel est conçu en termes généraux, la dévolution embrasse toutes les dispositions de la décision attaquée qui sont préjudiciables à l'appelant. Pour que la dévolution ne soit que partielle, il faut que l'acte d'appel s'exprime en termes clairs et précis à cet égard et que l'appel soit d'une manière non ambiguë limitée à certains chefs déterminés du jugement attaqué (cf. Cour 24 janvier 1967, Pas 20, p. 274).

Il résulte tant de la motivation que du dispositif de l'acte d'appel que les parties appelantes ne fondent leur appel que sur le seul reproche du non-paiement du loyer et dans le dispositif de l'acte d'appel ne réclament, par réformation du jugement entrepris, que le paiement de la somme de 2.750 euros à titre d'arriérés de loyers ainsi que de la somme de 750 euros à titre d'indemnité de procédure.

Il s'ensuit que les demandes formulées dans la note de plaidoiries et ne figurant pas dans l'acte d'appel sont à déclarer irrecevables.

A l'appui de leur appel, **A.)** et **B.)** exposent avoir acquis au cours du mois de juillet 2009 une maison sise à (...). Suivant contrat de bail du 1^{er} décembre 2002, un appartement faisant partie de cet immeuble aurait été donné en location à **C.)** contre paiement d'un loyer de 750 euros, charges comprises.

Les parties appelantes soutiennent encore que suivant contrat de bail du

1^{er} décembre 2002, **D.**), ancien propriétaire et bailleur, aurait loué l'appartement litigieux à **C.**) pour un loyer mensuel de 500 euros « *Kosten inbegriffen* », payable par avance, sans distinction entre la partie fixe du loyer et la partie variable des charges locatives. Elles estiment que les charges devraient être variables et qu'elles ne pourraient jamais être fixes, de sorte que les parties n'auraient pas pu valablement convenir d'un loyer « *Kosten inbegriffen* ».

Par ailleurs, elles exposent qu'au cours du mois d'avril 2009, l'ancien propriétaire et le locataire auraient convenu d'un commun accord de réévaluer le loyer et les charges à 750 euros par mois et que le locataire aurait payé un loyer de 750 euros sans se plaindre, ni demander un quelconque décompte de charges locatives au bailleur.

Elles font ainsi grief au premier juge de ne pas avoir retenu que le locataire est tenu de payer un loyer de 750 euros depuis le mois d'avril 2009 et que les charges doivent être payées à part. Le locataire serait ainsi redevable de la somme de 11×250 euros = 2.750 euros à titre de loyers des mois de février 2010 à décembre 2010.

C.) estime de son côté que le contrat de bail conclu en date du 1^{er} décembre 2002 avec l'ancien propriétaire est très clair en ce qu'il stipule que « *Die Miete beträgt 500 Euro Kosten inbegriffen* ». Il affirme par ailleurs que d'un commun accord avec l'ancien propriétaire, ce montant, incluant le loyer et les charges, aurait été augmenté au montant mensuel de 750 euros à partir du mois d'avril 2009. Lorsqu'ils auraient repris l'immeuble en question, les nouveaux propriétaires n'auraient à aucun moment remis en cause le loyer initialement convenu avec l'ancien propriétaire. **C.**) expose que ce n'est qu'au mois février 2010 que les nouveaux propriétaires ont unilatéralement décidé de faire installer des compteurs électriques individuels sans même le prévenir à l'avance. Pour réagir, il affirme avoir arrêté de payer les loyers pour les mois de mars et avril 2010 et que depuis le mois de mai 2010, il aurait payé séparément la facture de l'électricité au fournisseur d'électricité ainsi que le montant 500 euros à titre de loyer aux parties appelantes. Les loyers des mois de mars et avril 2010 auraient également été régularisés entretemps.

C.) demande ainsi à voir appliquer purement et simplement le contrat de bail et conteste que les parties ne puissent convenir d'un montant global et forfaitaire incluant le loyer et les charges. Il affirme encore que les agissements des nouveaux propriétaires constitueraient en fait une augmentation de loyer déguisée, ce qui résulterait par ailleurs clairement de la rédaction de leur requête introductive d'instance. Or, dans la mesure où il n'y aurait jamais eu une demande écrite de la part des nouveaux propriétaires de procéder à une augmentation du loyer, telle que prévue par la loi, le loyer initialement convenu avec l'ancien propriétaire serait toujours applicable.

Les parties appelantes ne contestent pas avoir installé au mois de février 2010 des compteurs électriques individuels et justifient le fait que le locataire doit désormais payer sa propre consommation d'énergie en plus du prix du bail convenu par le fait que les frais locatifs, et notamment la consommation en électricité, sont trop importants par rapport au loyer convenu.

Elles reprochent par ailleurs à C.) de ne pas avoir conclu de contrat d'assurance pour l'appartement loué.

Le tribunal se doit tout d'abord de noter qu'en cas de vente de l'immeuble loué, le contrat de bail conclu entre le bailleur et le locataire est cédé avec toutes les conditions convenues entre les parties signataires originaires (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pasicrisie tome 31, no. 213).

Il s'ensuit que le contrat de bail conclu en date du 1^{er} décembre 2002 entre C.) et D.) régit toujours la relation contractuelle entre les parties.

Il résulte de la lecture de ce contrat que l'ancien bailleur et C.) avaient convenu que « *Die Miete beträgt 500 Euro Kosten inbegriffen* ».

Il est encore constant en cause qu'il a été convenu entre l'ancien bailleur et le locataire d'augmenter ce montant à 750 euros par mois à partir du mois d'avril 2009.

Contrairement aux affirmations des parties appelantes, rien n'empêchait cependant l'ancien bailleur et le locataire de convenir d'un montant global pour le loyer et les charges, les parties étant libres de négocier le prix du bail. Il ne résulte par ailleurs d'aucun élément du dossier que l'augmentation du prix du bail décidée en avril 2009 emportait pour le locataire l'obligation de payer dorénavant les charges séparément.

C'est ainsi à bon droit que le premier juge a retenu le principe de l'article 1134 du code civil selon lequel les conventions légalement formées entre parties tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et qu'elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise.

En vertu de l'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une diminution du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. ...* »

Il appert clairement des éléments du dossier et notamment de la requête introductive d'instance ensemble la note de plaidoiries des parties appelantes que ces dernières estiment que le montant de 750 euros, couvrant actuellement le loyer et les charges, n'est pas suffisant à leurs yeux. Il ne résulte cependant d'aucun élément du dossier que les parties appelantes aient notifié leur intention d'augmenter le loyer par écrit au locataire tel que requis par l'article précité.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient qu'en imputant depuis le mois de février 2010 de façon unilatérale les frais d'électricité au locataire, pour l'installation de compteurs électriques au nom du locataire et la demande au fournisseur d'électricité de facturer la consommation directement au locataire, les bailleurs ont procédé à une augmentation

unilatérale du prix du bail sans respecter les conditions requises par les dispositions de l'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à habitation.

Tous les moyens invoqués par les parties appelantes relatifs au montant du loyer tel que prévu à l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne sont dès lors pas pertinents en l'espèce, alors qu'il ne résulte pas des éléments du dossier que la Commission des Loyers ait été saisie conformément aux dispositions de l'article 8 de la même loi.

Les parties appelantes soutiennent encore que le locataire retient arbitrairement une partie des loyers alors qu'il a la pleine jouissance du bien loué. V justifie cette retenue par le fait que depuis le mois de février 2010, il doit supporter lui-même les frais d'électricité qui seraient pourtant compris dans le prix du bail.

Il résulte des éléments du dossier que le locataire retient, depuis le mois de mars 2010, la somme de 250 euros du fait qu'il doit désormais supporter lui-même les frais d'électricité. Le locataire verse les factures d'acompte des frais d'électricité, lesquels s'élèvent à 204,96 euros par mois.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil et sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre temporairement l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

Il est de jurisprudence que l'exception d'inexécution ne peut être admise qu'avec prudence; elle implique un équilibre entre les obligations réciproques non exécutées. Elle n'est admise que si elle correspond équitablement aux nécessités morales de sa situation. Il est en effet difficile d'oublier que le preneur reste tout de même en possession de la chose louée. Il convient d'autre part que le preneur n'use de ce moyen grossier de se faire à soi même une justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition pour obtenir celle-ci des moyens plus normaux.

Pour justifier l'exception d'inexécution et la suspension du paiement du loyer, il faut un manquement grave du bailleur à son obligation d'entretien et il faut que le défaut d'exécution des travaux d'entretien prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des locaux loués (cf. Luxembourg 13 mars 2003, n° 1291/2003).

Au vu du fait que le bailleur n'a pas respecté les démarches légales afin de procéder à une augmentation du loyer et au vu du montant des acomptes à titre de frais d'électricité incombant depuis le mois de février 2010 au locataire, c'est encore à bon droit que le premier juge a retenu que l'exception d'inexécution était justifiée en l'espèce.

Il résulte par ailleurs du certificat d'assurances versé en cours de délibéré par **C.)** que, contrairement aux affirmations des parties appelantes, le locataire a conclu un contrat d'assurance couvrant l'immeuble loué, de sorte que leur moyen n'est pas fondé.

L'appel n'est partant pas fondé et il y a lieu de purement et simplement confirmer le jugement entrepris.

Les parties appelantes succombant dans leur appel, il y a encore lieu de rejeter leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le ministère d'un avocat n'étant pas obligatoire en matière de bail à loyer, il n'y a pas lieu d'ordonner la distraction des frais.

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 contradictoirement, reçoit l'appel en la forme, le déclare non fondé, partant confirme le jugement entrepris en toute sa forme et teneur,

déclare non fondée la demande d'**A.)** et **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure, dit qu'il n'y pas lieu d'ordonner la distraction des frais,

condamne **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.