

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil (XIVe chambre)
2024TALCH14/00082

Audience publique du mercredi, dix juillet deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2023-05501 du rôle

Composition :

Séverine LETTNER, vice-président,
Anne-Laure SEDRANI, premier juge,
Ines DE CILLIA, juge,
Eliane CLAUDE, greffière.

Entre

- 1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),
- 4) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 21 juin 2023,

comparant par Maître Juliette ADDOU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE5.), établie en sa maison communale située à L-ADRESSE6.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER,

représentée par Madame PERSONNE5.), juriste, dûment mandatée suivant procuration du 31 octobre 2023, comparant en personne.

Revu le jugement n° 2024TALCH14/00038 rendu par le tribunal de céans, autrement composé, en date du 17 avril 2024 ayant, avant tout autre progrès en cause, invité les parties à prendre position quant à l'applicabilité de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à

disposition à des fins d'habitation au présent litige, notamment eu égard à l'article 8 de ladite loi.

Le surplus et les frais ont été réservés.

L'affaire, inscrite sous le numéro TAL-2023-05501, fut fixée pour continuation des débats à l'audience publique du lundi, 24 juin 2024 à 09.00 heures, salle TL 1.04.

A l'audience de ce jour-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Juliette ADDOU, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), fut entendue en ses explications complémentaires.

Madame PERSONNE5.), juriste, représentant l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE5.) et dûment mandatée suivant procuration du 31 octobre 2023, comparant en personne, fournit ses réponses complémentaires.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mercredi, 10 juillet 2024, le

JUGEMENT QUI SUIT :

Motifs de la décision

1. La demande en remboursement des frais de relogement

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») font grief au juge de première instance de les avoir condamnés au paiement du montant de 6.624 euros du chef de la facture du 20 janvier 2021 relative à des frais de relogement de leurs anciens locataires.

Par réformation du jugement entrepris, ils concluent à leur décharge de la condamnation susvisée.

Les consorts GROUPE1.) soutiennent que la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation (ci-après « la loi du 20 décembre 2019 ») ne serait pas applicable en l'espèce, au motif que le contrat de bail conclu avec leurs anciens locataires daterait du 10 octobre 2015, soit avant l'entrée en vigueur de ladite loi.

Dans la mesure où la loi du 20 décembre 2019 ne serait pas applicable en l'occurrence, il n'existerait aucune obligation légale pour le bailleur de supporter les frais de relogement, de sorte que la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE5.) serait à déclarer non fondée.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE5.) conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce que le juge de première instance a fait droit à sa demande en remboursement des frais de relogement sur base de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019.

Elle expose que même si le contrat de bail signé entre les consorts GROUPE1.) et leurs anciens locataires daterait du 10 octobre 2015, le jugement rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 14 juillet 2022 aurait constaté la résiliation du contrat de bail précité avec

effet au 15 février 2020. Malgré cette résiliation, les locataires seraient restés dans les lieux, de sorte que ces derniers seraient devenus occupants sans droit ni titre.

La résiliation du contrat de bail marquerait la création d'une nouvelle situation légale, à savoir l'occupation sans droit ni titre du logement des conjoints GROUPE1.) par leurs anciens locataires. Ladite nouvelle situation serait postérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2019, de sorte que celle-ci serait applicable en l'occurrence.

A titre subsidiaire, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE5.) base sa demande en paiement sur l'article 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après « la loi du 25 février 1979 »).

Elle soutient que ledit article prévoirait, tout comme l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019, que les frais de relogement exposés par la commune seraient à rembourser par le propriétaire du logement.

- L'applicabilité de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019

L'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 prévoit en son alinéa 3 que « *Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1^{er} devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois.* »

Aux termes de l'article 8 de ladite loi, « *Par dérogation aux articles 1^{er} à 7 de la présente loi, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la présente loi pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.* »

La loi du 20 décembre 2019 est entrée en vigueur en date du 1^{er} janvier 2020, de sorte que la période transitoire s'étendait jusqu'au 1^{er} janvier 2022.

En l'occurrence, il est constant en cause que les conjoints GROUPE1.) avaient conclu un contrat de bail avec leurs anciens locataires en date du 10 octobre 2015, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2019.

Suivant jugement rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 14 juillet 2022, le juge a constaté la résiliation dudit contrat de bail avec effet au 15 février 2020.

Malgré ladite résiliation, il est constant en cause que les locataires ont continué à occuper les lieux jusqu'à leur relogement.

Il résulte des éléments du dossier que le relogement des occupants par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE5.) s'est effectué en octobre 2020, pour lequel cette dernière réclame actuellement le remboursement des frais d'hôtel.

Au vu de ce qui précède, le tribunal tient à relever que la résiliation du contrat de bail a pris effet en date du 15 février 2020, soit durant la période transitoire prévue par la loi du 20 décembre 2019. Le relogement s'est également effectué durant ladite période transitoire, soit en octobre 2020.

Contrairement à la position de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE5.), même si la prise d'effet de la résiliation du contrat de bail ainsi que le relogement ont lieu après

l'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2020, toujours est-il que ces faits ont eu lieu pendant la période transitoire durant laquelle l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 n'était pas encore applicable.

Par conséquent, il y a lieu de conclure que l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 n'est pas applicable au présent cas d'espèce.

- L'article 36 de la loi du 25 février 1979

L'article 36 de la loi du 25 février 1979 dispose qu' « *En cas de fermeture des locaux par décision du bourgmestre, les autorités communales, à défaut du propriétaire ou de l'exploitant-gérant, pourvoient au relogement des occupants.* »

S'il est vrai qu'il ne ressort pas expressément dudit article que les frais, engagés par la commune pour le relogement des occupants d'un logement ayant subi une fermeture, sont à charge du propriétaire dudit logement, il convient néanmoins de relever qu'à la lecture du projet de loi n° 2102 ayant abouti à la loi du 25 février 1979, ainsi que des travaux parlementaires y afférents, que l'objectif recherché de la disposition précitée était de permettre un relogement des occupants par la commune en cas de négligence du propriétaire et qu'en cas d'un tel relogement, la commune peut se retourner contre ce dernier pour se faire rembourser les frais engagés pour le relogement. Il convient encore de relever que les frais exposés en relation avec le relogement des locataires sont imputables au propriétaire sous réserve de la question de la responsabilité finale des problèmes constatés qui devra être résolue par les juridictions civiles compétentes.

Dans la mesure où l'article 36 de la loi du 25 février 1979 prévoit expressément le relogement des occupants et non pas seulement des locataires, le fait que le contrat de bail conclu entre les consorts GROUPE1.) et leurs anciens locataires ait pris fin avant le relogement de ces derniers ne porte pas à conséquence. Le moyen des consorts GROUPE1.) laisse partant d'être fondé.

Au vu de ce qui précède et en l'absence de décision judiciaire ayant tranché la question de la responsabilité finale des problèmes constatés dans le logement, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE5.) est en droit de réclamer le remboursement des frais d'hôtels engagés pour le relogement des occupants du logement appartenant aux consorts GROUPE1.).

Par conséquent, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs, en ce que le juge de première instance a condamné les consorts GROUPE1.) solidairement à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE5.) le montant de 6.624 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 7 février 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

2. Les demandes accessoires

- L'indemnité de procédure

Les consorts GROUPE1.) réclament une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation, 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, p. 166 ; Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

L'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette

partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (cf. Cour de cassation, 27 février 1992, n° 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (cf. T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, 2^e édition, n° 1223).

Les consorts GROUPE1.), ayant succombé dans leurs prétentions en instance d'appel, ne justifient pas l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte que leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

- Les frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.) solidairement aux frais et dépens tant de la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement n° 2024TALCH14/00038 rendu en date du 17 avril 2024, dit l'appel non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.