

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)
2025TALCH14/00081

Audience publique du lundi, quatorze juillet deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01231

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1. PERSONNE1.), restaurateur, demeurant à L- ADRESSE1.), et son épouse
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

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 29 janvier 2025,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

Intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher, assisté de Maître Rui VALENTE, avocat, demeurant à Bech-Kleinmacher.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01231 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 30 juin 2025.

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

Maître Elisabeth MACHADO, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Erol YILDIRIM, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 14 juillet 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Faits constants en cause

Suivant contrat de bail conclu en date du 30 janvier 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.), pour la durée d'un an, prenant cours le 1^{er} février 2023, un appartement sis dans un immeuble en copropriété à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.200,00 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250,00 euros à régler par anticipation le 1^{er} de chaque mois. Le bail a été stipulé renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Procédure

Par requête déposée en date du 14 juin 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 4.950,00 euros du chef d'arriérés de loyer et de charges locatives, cette somme avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives des loyers et avances sur charges, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir prononcer la résiliation du bail entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE3.) et ordonner son déguerpissement,
- le voir condamner au paiement de la somme de 6.600,00 euros à titre d'indemnité de relocation, cette somme avec les intérêts à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- le voir condamner au paiement de la somme de 3.000,00 euros du chef des frais d'avocat exposés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre de la

défense de leurs intérêts en justice, cette somme avec les intérêts légaux à partir du jour de son décaissement, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros et
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement du 2 août 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'encontre d'PERSONNE3.) et en premier ressort a :

- reçu la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme,
- dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le montant de 4.900,00 euros à titre de loyers et de charges impayés,
- condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 4.900,00 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 2.450,00 euros à partir du 14 juin 2024 et sur le montant de 2.450,00 euros à partir du 29 juillet 2024, chaque fois jusqu'à solde,
- prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts d'PERSONNE3.),
- condamné PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement,
- au besoin, autorisé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- dit irrecevable la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de relocation,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation pour les frais d'avocat déboursés,
- condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 350,00 euros,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,
- condamné PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, lui notifié le 5 août 2024, PERSONNE3.) a relevé opposition par requête du 7 août 2024.

Par jugement du 19 décembre 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, a :

- reçu la demande en la forme ;
- déclaré recevable l'opposition déposée au greffe du tribunal de paix en date du 7 août 2024 contre le jugement numéro 2658/24 rendu entre parties le 2 août 2024 ;
- statuant à nouveau :
- déclaré non fondées les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement d'PERSONNE3.), au titre d'indemnité de relocation et au titre de frais d'avocat ;

- déclaré fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 500,00 euros ;
- condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 500,00 euros ;
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement ;
- condamné PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 29 janvier 2025.

Prétentions et moyens des parties

Par réformation du jugement entrepris, les appelants concluent à voir dire fondées leurs demandes (i) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement consécutif, (ii) en paiement d'une indemnité de relocation de 3 mois à hauteur de 6.600,00 euros, (iii) en remboursement de leurs frais d'avocat à hauteur de 3.000,00 euros et (iv) en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour la première instance.

Les appelants sollicitent le remboursement de leurs frais d'avocat pour l'instance d'appel à concurrence de 3.000,00 euros ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de leur recours, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) rappellent que le contrat de bail oblige le locataire à payer le loyer le 1^{er} de chaque mois et déplorent que ce dernier paie son loyer et les avances sur charges avec un retard systématique et toujours grandissant. S'ils reconnaissent qu'au jour des plaidoiries en instance d'appel, tous les loyers et avances sur charges ont été réglés, ils sont cependant d'avis que le retard répété du paiement constitue une violation grave des obligations du locataire et justifie la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement de ce dernier.

Les parties appelantes se basent sur l'article 12 du contrat de bail pour justifier leur demande en paiement d'une indemnité de relocation.

L'intimé conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris. Il fait état de difficultés financières passagères et insiste sur le fait que tous les arriérés ont été entretemps apurés, étant encore souligné que sa situation professionnelle et personnelle se serait stabilisée depuis un certain temps. Il estime que les retards de paiement ne constituent pas une faute suffisamment grave justifiant la résiliation du bail et son déguerpissement, les bailleurs ne faisant d'ailleurs état d'aucun préjudice dans leur chef.

Pour le surplus, il conteste toutes les demande formulées à son encontre.

Il relève appel incident et conclut, par réformation du jugement querellé, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250,00 euros pour la première instance.

Il sollicite une indemnité de procédure à hauteur du même montant pour l'instance d'appel.

Appréciation

Quant à la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire

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

Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résolution du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Le juge peut ainsi tenir compte dans son appréciation de faits survenus en cours d'instance, tel un règlement d'arriérés de loyers (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, éd. 2000, n° 390).

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op. cit.*, n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

Suivant l'article 3 du contrat de bail, le loyer est payable d'avance le premier de chaque mois.

En l'espèce, il résulte de l'historique des paiements versé par les parties appelante non contesté par la partie intimée que le loyer de janvier 2024 a été payé le 4 janvier 2024, le loyer de février 2024 a été payé le 5 février 2024, celui de mars 2024 le 8 mars 2024, celui d'avril 2024 le 15 avril 2024, celui de mai 2024 le 17 juin 2024, celui de juin 2024 le 25 juillet 2024, celui de juillet 2024 le 25 juillet 2024, celui d'août 2024 le 19 septembre 2024, celui de septembre 2024 le 19 septembre 2024, celui d'octobre 2024 le 4 octobre 2024, celui de novembre 2024 le 4 novembre 2024, celui de décembre 2024 le 2 décembre 2024, celui de janvier 2025 le 2 janvier 2025, celui de

février 2025 le 3 février 2025, celui de mars 2025 le 7 avril 2025, celui d'avril 2025 le 7 avril 2025, celui de mai 2025 le 25 juin 2025 et celui de juin 2025 le 25 juin 2025.

Au vu de ce qui précède, il est établi en cause que pendant la durée du contrat de bail, le locataire a procédé à des paiements de façon aléatoire avec des retards allant jusqu'à deux mois. S'y ajoute que le locataire n'a pas jugé utile de prévenir son bailleur, ni de lui fournir une quelconque explication, de sorte que les rentrées financières du bailleur sont restées tributaires de la volonté unilatérale du locataire.

Les difficultés financières de l'intimé sont certes à prendre en considération pour trancher la question de la résiliation du bail pour faute dans le chef du locataire, mais ne sauraient toutefois justifier des retards de paiement s'étalant sur plus d'un an et demi du bail.

Le moyen de l'intimé en vertu duquel le bailleur resterait en défaut de prouver un quelconque préjudice dans son chef résultant des prédicts retards de paiement est à rejeter.

Il y a lieu de rappeler l'article 1728 du code civil en vertu duquel le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. En effet, le bailleur est en droit de s'attendre à une rentrée régulière d'argent et son préjudice réside justement dans le retard lui-même qui le met à la seule merci de son locataire qui paie comme bon lui semble.

Le loyer n'est rien d'autre que la contrepartie de la mise à disposition du logement. Comme dans tout contrat synallagmatique, aussi longtemps que le bailleur remplit son obligation, il revient de même au locataire de remplir la sienne, à savoir payer le loyer en temps et en heure. C'est le fait d'attendre injustement le paiement du loyer qui constitue le préjudice dans le chef du bailleur.

A rappeler encore que l'article 12 (2) b) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit expressément comme cause de résiliation du bail la situation où « *le locataire ne remplit pas ses obligations* », et ce même indépendamment de la question d'un préjudice ou non dans le chef du bailleur.

Même si, au jour des plaidoiries, les arriérés ont été apurés, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, qu'il n'en demeure pas moins que les retards de paiements des 18 derniers mois du bail ont été d'une importance telle qu'ils justifient la résiliation du bail et le déguerpissement de l'intimé.

Les arriérés de loyers ayant été apurés entretemps, il y a lieu d'accorder à l'intimé un délai de déguerpissement de trois mois, à compter de la signification du présent jugement.

Quant à l'indemnité de relocation

Les parties appelantes se basent sur l'article 12 du contrat de bail pour réclamer une indemnité de relocation de 3 mois.

L'article 12 du contrat est de la teneur suivante : « *si le preneur quitte les lieux loués avant l'échéance fixée contractuellement, il s'engage irrévocablement à régler une indemnité forfaitaire de deux mois de loyers repris à l'article 3 du contrat de bail* ».

Il est évident que cette disposition n'est pas applicable au présent cas d'espèce, le locataire occupant toujours les lieux.

En tout état de cause, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est irrecevable pour être prématurée en l'espèce.

Le jugement *a quo* est dès lors à confirmer sur ce point, quoique pour d'autres motifs.

Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Il est rappelé que les appelants réclament, par réformation du jugement entrepris, remboursement de leurs frais et honoraires à hauteur de 3.000,00 euros pour la première instance ainsi que la même somme pour l'instance d'appel.

A l'appui de leur demande, ils versent une demande de provision de leur mandataire du 13 juin 2024 pour un montant de 1.750,00 euros avec preuve de paiement.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du nouveau code de procédure civile permette au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Le tribunal se doit cependant de relever d'emblée que faute pour les appelants de verser un mémoire détaillé relatif aux frais et honoraires d'avocat effectivement exposés, les demandes y afférents sont, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer non fondées pour la première instance ainsi que pour l'instance d'appel.

Quant aux demandes en allocation d'une indemnité de procédure

Par réformation du jugement entrepris, les appelants réclament une indemnité de procédure de 1.500,00 euros chacun et l'intimé réclame une indemnité de procédure de 1.250,00 euros pour la première instance.

Les parties sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le tribunal relève que le premier juge a alloué une indemnité de procédure de 500,00 euros à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), nonobstant le fait qu'en première instance, ils ont été déboutés de toutes leurs demandes.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de les débouter de leurs demandes en obtention d'indemnités de procédure, tant en ce qui concerne la première instance, par réformation du jugement entrepris, qu'en ce qui concerne l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de débouter PERSONNE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

L'appel incident de ce dernier, tendant à voir dire que c'est à tort que le premier juge n'a pas fait droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance est irrecevable, dans la mesure où il n'a pas sollicité d'indemnité de procédure en première instance.

Conclusion

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel principal est partiellement fondé.

Le premier juge ayant condamné PERSONNE3.) aux frais et dépens de la première instance, nonobstant le fait que ce dernier a obtenu gain de cause en première instance et le jugement étant à réformer dans toute sa teneur, il y a lieu de condamner encore PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

dit l'appel incident irrecevable,
reçoit l'appel principal en la forme,

le dit partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

résilie le contrat de bail conclu entre parties aux torts d'PERSONNE3.),

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de 3 mois à partir de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en remboursement de leurs frais d'avocat pour l'instance d'appel,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.