



JUGEMENT du 14 JANVIER 2020

Rôle n° 19/13/A

Rép. n°

Le tribunal de première instance du Luxembourg, division Arlon, 8^{ème} **CHAMBRE CIVILE (APPEL)** à juge unique, a rendu le jugement suivant :

En cause de :

Monsieur **A.C.**, sans profession connue, domicilié à [adresse, Grand-Duché du Luxembourg]

Appelant, représenté par son conseil Maître , avocat dont le cabinet est établi à [adresse],

Contre :

1/ Monsieur **K.D.**, domicilié à [adresse, France],

2/ Madame **K.M.**, domiciliée à [adresse, France],

Intimés, représentés par leur conseil Maître , avocate dont le cabinet est établi à [adresse].

Le tribunal a examiné les pièces de la procédure et notamment :

- Le jugement dont appel, prononcé le 29 novembre 2018 par la Justice de paix siégeant à Messancy,
- La requête d'appel déposée le 10 janvier 2019 pour A.C.,
- L'ordonnance du 12 mars 2019 établissant un calendrier de procédure,
- Les conclusions de synthèse déposées le 12 août 2019 pour D. et M. K.,
- Les conclusions déposées le 10 décembre 2019 pour A.C.,
- Les dossiers de pièces des parties.

A l'audience du 10 décembre 2019, les parties s'accordent à dire que les conclusions et pièces déposées et communiquées de part et d'autre l'ont été valablement, même en cas de dépassement du calendrier de procédure.

I. RETROACTES ET DEMANDES DES PARTIES

L'objet du litige et les circonstances de la cause ont été avec précision rappelés par le premier Juge, à l'exposé duquel le tribunal se réfère, qu'il est inutile de paraphraser et qui doit être considéré comme ici intégralement reproduit.

Il suffit d'ajouter que l'action concerne un bail commercial et d'habitation relatif à l'immeuble sis [...] à [Belgique].

Le locataire A.C. postule la réformation du jugement entrepris. Il conteste les arriérés de loyers et l'indemnité de relocation. Il argue qu'il réalisa des travaux incombant aux bailleurs, ce qui justifie une compensation avec les créances de ceux-ci. Il conteste l'existence de dégâts locatifs. Il propose une mesure d'expertise pour évaluer la valeur des travaux justifiant une compensation.

Les bailleurs sollicitent la confirmation du jugement a quo, sous réserve du montant alloué à titre d'arriérés de loyers, qu'ils demandent de porter de 24.000 à 24.600 euros. Ils réclament les dépens des deux instances.

II. DISCUSSION :

1. PROCEDURE :

Les appels sont recevables, ayant été interjetés dans les formes et délais légaux.

Ayant été rendu suite à l'application de l'article 747 § 2 du Code judiciaire, le jugement entrepris a erronément été qualifié de « réputé contradictoire » par le premier Juge. Cette décision est contradictoire.

2. FOND :

a) Travaux réalisés par le locataire

Les photographies produites par le locataire portent à croire qu'il réalisa certains travaux et améliora le bien loué.

Nonobstant, en vertu de l'article 8 du bail, le preneur bénéficia pour ce faire d'une remise sur les six premiers mois de loyers (soit 6 x 3.000 euros) et d'une réduction de 500 euros sur les six suivants.

Il suit de l'article 10 de ce même contrat que tous autres travaux devaient rester à charge du preneur, sans recours contre le bailleur.

Par conséquent, c'est à tort que A.C. vante l'existence d'une créance (justifiant compensation) en raison des travaux qu'il effectua.

b) Arriérés de loyers

A.C. ne démontre pas qu'il honorât les créances de loyers dues en vertu du contrat de bail.

Le bailleur est dès lors fondé à réclamer l'arriéré de loyers de 24.600 euros.

c) Indemnité de résiliation

Il suit du procès-verbal d'audience du 11 juillet 2018 et du jugement du même jour que les parties s'accordèrent pour résilier le bail à cette date, tous droits saufs.

Cette résiliation fit suite au comportement fautif du locataire, qui s'abstint d'honorer les loyers promis.

En application de l'article 1760 du Code civil, la résolution du contrat aux torts du preneur autorise le bailleur à postuler à sa charge le paiement du prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, que l'on appelle communément « indemnité de relocation ». Ce temps s'apprécie en fonction de l'état du bien, de sa situation et du marché locatif local. Le bailleur n'est pas cantonné à ne pouvoir réclamer qu'une indemnité de relocation : il suit des articles 1760 et 1149 du Code civil qu'il a droit à la réparation intégrale de son dommage. Il peut ainsi postuler la condamnation de son cocontractant au paiement de dommages et intérêts correspondant à tout dommage qui serait en relation causale avec la faute du preneur ayant donné lieu à la résolution¹.

En outre, il suit de l'article 19 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation qu'en cas de résolution par la faute du preneur, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Les bailleurs réclament l'indemnisation du préjudice résultant de la résolution du bail sur base de la somme forfaitaire que les parties fixèrent à six mois de loyers (article 14 du contrat).

Dans les circonstances particulières de l'espèce et au vu de l'état du bien loué à la date de l'entrée dans les lieux, ce forfait excède manifestement le montant du dommage prévisible *ex ante*, de sorte qu'il convient de le réduire en application de l'article 1231 § 1^{er} du Code civil. L'équivalent de trois mois de loyers sera alloué, soit 3 x 3.000 euros = 9.000 euros.

d) Dégâts locatifs et réparations

Les bailleurs ont renoncé à leur demande relative aux dégâts locatifs, sauf en ce qui concerne une somme en principal de 327,47 euros.

La facture sibylline produite par les bailleurs sans autre forme d'explication n'objective ni l'existence des dégâts dénoncés, ni leur lien causal avec une faute du preneur.

Ce chef de demande est infondé.

¹ Cons. M. HIGNY, Le bail de droit commun, *GUJE* (2e éd.), suppl. 91, 28 février 2011, jura.be, pp. 49-50.

e) Dépens et application du Règlement 1215/2012

L'action des bailleurs est très majoritairement fondée tandis que l'appel de A.C. ne l'est que partiellement.

Par conséquent et pour faire bref procès, les dépens de l'instance d'appel seront compensés et ceux de l'instance dont appel seront maintenus tels qu'arrêtés par le premier Juge.

Ceci justifie de rejeter la demande de réduction d'indemnité de procédure formulée par A.C., sous peine de placer les bailleurs dans une situation déraisonnable.

Enfin, les intimés demandent que le jugement soit déclaré exécutoire dans tous pays européens, conformément à la convention UE 1215/2012, après délivrance du formulaire prévu à l'article 53 de ladite convention.

Dans la perspective de l'application du Règlement UE n° 1215/2012 dit « Bruxelles Ibis », le tribunal n'a pas à déclarer son jugement exécutoire en vertu de ce règlement : les articles 36 et 61 dudit Règlement n'exigent aucune légalisation, formalité analogue ou procédure. Il appartient à la demanderesse, en temps voulu, de réclamer auprès du greffe la délivrance du certificat prévu à l'article 53 dudit Règlement.

PAR CES MOTIFS, et ceux non contraires du jugement querellé,

Le tribunal, statuant contradictoirement et en degré d'appel,

Vu les articles 1, 30, 34 à 37, 40 et 41 de la loi du 15 juin 1935,

Reçoit les appels.

Confirme le jugement entrepris sous les émendations suivantes :

- le jugement entrepris est contradictoire et non réputé contradictoire ;
- La somme en principal due à titre d'arriérés de loyer est portée de 24.000 euros à **VINGT-QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS (24.600 euros) ;**
- La somme en principal due à titre d'indemnité de relocation est portée de 18.000 euros à **NEUF MILLE EUROS (9.000 euros) ;**
- La condamnation à payer la somme de TROIS CENT VINGT SEPT EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (327,47 euros) majorée d'intérêts de retard à compter du 3 mars 2018, à titre de frais de réparation, est rapportée.

Compense les dépens de l'instance d'appel.

Ainsi jugé et prononcé, en langue française, à l'audience publique de la 8^{ème} chambre à juge unique du tribunal de première instance du Luxembourg, division Arlon, le **QUATORZE JANVIER DEUX MIL VINGT.**

Où étaient présents :

, Juge unique,
, greffier.

Le greffier,

Le juge unique,