

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2508/23
du 4.10.2023

Dossier n° L-BAIL-72/22

Extrait du plumeitif
de l'audience publique extraordinaire du 4 octobre 2023
du tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière
de bail à loyer

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse suivant requête en suspension temporaire de l'exécution de
décision de déguerpissement,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Jamila BOUAYSS, avocat, en remplacement de Maître Marc
THEISEN, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse suivant requête en suspension temporaire de l'exécution de
décision de déguerpissement,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

Décision

Vu le jugement n° 1644/22 rendu en date du 7 juin 2022 par le tribunal de céans, ayant, entre autres points, condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Vu le jugement n° 2023TALCH03/00076 rendu en instance d'appel le 18 avril 2023 par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg qui a confirmé le jugement du 7 juin 2022 en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au déguerpissement dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement d'appel.

Vu la requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 26 septembre 2023 par PERSONNE1.) par laquelle celui-ci sollicite « *la suspension provisoire de l'exécution de l'expulsion forcée* » jusqu'au 6 octobre 2023, « *sinon un délai d'un mois afin de trouver un nouveau logement* ».

Le requérant entend fonder sa demande sur l'article 16 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation et sur l'article unique de la loi du 23 décembre 2022 portant suspension temporaire des déguerpissements en matière de baux d'habitation.

PERSONNE1.) affirme qu'il pourra être accueilli par un ami à partir du 6 octobre 2023 en attendant l'attribution d'un logement social. Il aurait procédé à toutes les recherches utiles mais explique qu'en raison de son âge et de son état de santé, les démarches auraient pris plus de temps. Il aurait par ailleurs dû se rendre au Maroc suite au tremblement de terre, ce qui aurait également retardé son déménagement. Il aurait été contraint de vendre sa voiture pour louer un garage afin d'y entreposer ses meubles.

PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la requête tant sur le fondement de la loi du 23 décembre 2022 que sur la loi du 21 septembre 2006. A titre subsidiaire, il demande de rejeter la requête de PERSONNE1.) au motif que ce dernier reste en défaut d'établir la réalité de son intention de quitter les lieux en date du 6 octobre 2023.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) réclame une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 2.000.- euros en reprochant à PERSONNE1.) d'avoir déposé sa requête la veille de la date prévue pour le déguerpissement forcé et en connaissance de cause que sa requête serait manifestement irrecevable.

PERSONNE2.) sollicite en outre une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) s'oppose aux demandes de PERSONNE2.) et affirme qu'il serait de bonne foi, qu'il accepterait de quitter les lieux et qu'il aurait uniquement besoin d'un peu plus de temps, sans verser la moindre pièce quant à ses prétendues recherches.

Aux termes de l'article unique de la loi du 23 décembre 2022 portant suspension temporaire des déguerpissements en matière de baux d'habitation : « *Un locataire condamné à déguerpir du logement et qui n'a pas trouvé à se reloger pendant les délais prévus à l'article 16 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, sans faute ou négligence de sa part, peut, par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix, demander au juge de paix siégeant en matière de bail à loyer de suspendre toute exécution d'une décision de déguerpissement rendue à son encontre jusqu'au 31 mars 2023 au plus tard. Cette suspension est toutefois exclue si le déguerpissement a été ordonné pour des faits de dégradation des lieux loués ou si elle est incompatible avec le besoin personnel du bailleur.* »

La demande de PERSONNE1.) sur la base de la loi du 23 décembre 2022 est partant irrecevable pour avoir été introduite tardivement, les dispositions de cette loi étant venues à expiration le 31 mars 2023.

Pour autant que la demande est à interpréter comme demande en obtention d'un sursis, il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 16, alinéa 4 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, « *si après une condamnation au déguerpissement en première instance, l'appel de la partie condamnée à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul, ou si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel, quel que soit le délai accordé par le juge d'appel à la partie condamnée au déguerpissement, cette partie ne pourra plus introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision* ».

Au vu de la décision rendue le 18 avril 2023 en instance d'appel par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, qui a confirmé le jugement du 7 juin 2022 du tribunal de céans, ayant notamment condamné PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, la demande en obtention d'un sursis est à déclarer irrecevable.

PERSONNE2.) a demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Le tribunal rappelle que l'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. CA, 20 mars 1991, 28, 150 ; CA, 17 mars 1993, n° 14.446 du rôle ; CA, 22 mars 1993, n° 14.971 du rôle).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice (cf. CA, 16 février 1998, nos 21.687 et 22.631 du rôle).

Tout d'abord, PERSONNE1.), assisté par un avocat, ne peut, au regard des développements précédents, ignorer que sa requête est manifestement irrecevable. Non seulement, PERSONNE1.) a refusé de quitter les lieux dans le délai accordé pour son déguerpissement par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, occasionnant par ce fait des frais de l'huissier de justice avancés par PERSONNE2.), mais, en plus, il a déposé sa requête la veille du déguerpissement forcée, bloquant ainsi l'exécution forcée de la décision de déguerpissement.

Ce procédé traduit une légèreté blâmable dans son chef.

Il y a dès lors lieu d'allouer à PERSONNE2.) afin de l'indemniser des désagréments subis en raison de cette nouvelle procédure intentée, à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire, la somme de 1.000.- euros.

PERSONNE2.) sollicite finalement une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celui-ci s'étant vu contraint d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments en cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, il y a lieu de fixer l'indemnité de procédure à 500.- euros.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans possibilité de recours,

r e ç o i t la demande en suspension de l'exécution de la décision de la déguerpissement, sinon en obtention d'un sursis en la forme ;

l a d i t irrecevable ;

d i t fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire pour un montant de 1.000.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.000.- (mille) euros ;

d i t fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) à titre d'indemnité de procédure la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

I a i s s e tous les frais en rapport avec sa demande à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé la présente décision.

Tania NEY

Tom BAUER