

Assistance judiciaire pour la partie A.)

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 16/2016

Audience publique du vendredi, vingt-deux janvier deux mille seize

Numéro du rôle : 171.717

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ d'Esch-sur-Alzette du 24 août 2015,

comparant par Maître Bakhta TAHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à F-(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ,

comparant par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 171.717 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 29 septembre 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 22 décembre 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Bakhta TAHAR, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Clément MARTINEZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 22 janvier 2016, le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 9 mars 2015, **B.)** a sollicité la convocation de **A.)** devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner **A.)** à lui payer la somme de 6.100.- euros, à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges pour les mois de novembre 2014 à mars 2015, et à voir ordonner le déguerpissement du locataire.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 15 juin 2015, **B.)** a augmenté sa demande en paiement de 3.660.- euros à titre de loyers et avances sur charges locatives pour les mois d'avril à juin 2015, échus depuis le dépôt de la requête. Elle a dès lors demandé le montant de 5.660.- euros à titre d'arriérés de loyers, dont 2.000.- euros pour les mois de novembre et décembre 2014 et 3.660.- euros pour les mois d'avril à juin 2015.

En première instance, **A.)** a reconnu que les loyers et avances sur charges pour les mois d'avril à juin 2015 n'avaient pas été payés mais a conclu à l'irrecevabilité de l'augmentation de la demande en paiement pour être une demande nouvelle. Elle a encore conclu à l'irrecevabilité de la demande en résiliation du contrat de bail, alors que celle-ci n'était pas exprimée dans la requête introductive d'instance. A titre subsidiaire, elle a sollicité un délai de déguerpissement suffisant pour reloger sa famille.

Par jugement du 15 juillet 2015, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à **B.)** de l'augmentation de sa demande, a dit recevable et fondée la demande en paiement à hauteur du montant de 5.660.- euros et a condamné **A.)** au paiement du montant de 5.660.- euros, avec les intérêts légaux, à partir du 9 mars 2015 sur la somme de 2.000.- euros à titre de loyer pour les mois de novembre et décembre 2014,

et à partir du 15 juin 2015 sur la somme de 3.660.-euros à titre de loyer pour les mois d'avril à juin 2015, chaque fois jusqu'à solde. Il a déclaré la demande en résiliation recevable, a résilié le contrat de bail conclu entre parties pour motif grave consistant dans le non-paiement des loyers et avances sur charges aux échéances contractuelles, et a condamné **A.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouve de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du jugement. Enfin, il a débouté **B.)** de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et a condamné **A.)** aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, **A.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 24 août 2015.

A.) demande, par réformation du jugement entrepris, à voir débouter **B.)** de l'ensemble de ses prétentions, à voir dire les demandes en résiliation et en déguerpissement irrecevables, sinon à titre subsidiaire, à se voir accorder un délai de déguerpissement de quatre mois. Elle demande encore la condamnation de **B.)** au paiement des frais et dépens des deux instances.

B.) relève appel incident et demande la condamnation de **A.)** au paiement des arriérés de loyer et avances sur charges pour les mois d'avril à décembre 2015, soit un montant de 10.980.- euros. Pour le surplus, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris et sollicite la fixation d'un délai de déguerpissement le plus court possible.

Elle demande encore la condamnation de **A.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Prétentions des parties :

A l'appui de son appel, **A.)** fait valoir que ce serait à tort que le premier juge aurait déclaré la demande en résiliation du contrat de bail recevable. Elle expose que la demande en résiliation n'était pas contenue dans la requête introductive du 9 mars 2015. Il s'agirait dès lors d'une demande nouvelle, qui devrait être déclarée irrecevable, et par conséquent, le premier juge ne pouvait valablement prononcer le déguerpissement.

Elle fait encore grief au premier juge de l'avoir condamnée au paiement de la somme de 5.660.- euros à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges. Elle explique que suivant un courrier du 11 février 2015, **B.)** aurait accepté d'imputer le montant de 2.000.- euros payé à titre de garantie locative sur les arriérés de loyer des mois de novembre et décembre 2014 rédus.

Elle explique qu'elle se trouverait dans l'impossibilité de payer les loyers en raison de sa situation financière et de son état de santé. Elle serait actuellement sans emploi, et aurait entamé les démarches en vue de se voir allouer une rente d'invalidité, alors

qu'elle souffrirait de dépression entraînant une incapacité de travail supérieure à 60%, ainsi que d'une incapacité de travail partielle permanente de 32%.

B.) fait valoir que la demande en résiliation du contrat de bail ne serait pas à qualifier de demande nouvelle, alors qu'elle était virtuellement comprise dans la demande en déguerpissement formulée dans la requête introductive du 9 mars 2015. Dès lors, la demande serait recevable en application de l'article 3, alinéa 3 du nouveau code de procédure civile, et le jugement entrepris serait à confirmer sur ce point.

Elle expose que **A.)** ne rapporterait pas la preuve de ses démarches en vue de la recherche d'un autre logement, ni des démarches entreprises en vue d'obtenir une rente d'invalidité. Elle s'oppose dès lors à la prolongation du délai de déguerpissement.

Motifs de la décision :

Il est constant que suivant contrat de bail du 4 septembre 2012, **B.)** a donné en location à **A.)** un appartement meublé sis à L-(...), pour un loyer mensuel de 1.220.- euros (1.000.- euros à titre de loyer et 220.- euros à titre d'avance sur charges). Depuis le mois de novembre 2014, **A.)** ne s'acquitte plus des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues.

Quant à la recevabilité de la demande en résiliation du contrat de bail

Il est constant en cause que dans sa requête introductive d'instance déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 9 mars 2015, **B.)** a sollicité une mesure de déguerpissement à l'encontre de **A.)**.

Il est encore constant en cause que lors de l'audience des plaidoiries de première instance du 15 juin 2015, elle a demandé à voir résilier le contrat de bail conclu entre parties, cette demande n'ayant pas été formulée dans la requête introductive d'instance.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable (cf. CA 24.09.1998, No. 20974).

Le déguerpissement étant une des suites logiques de la résiliation du contrat de bail liant les parties, un déguerpissement ne saurait toutefois être prononcé en l'absence de toute résiliation du contrat de bail liant les parties.

B.) ayant indiqué « *je souhaite une mesure de déguerpissement des lieux* », le tribunal retient, à l'instar du premier juge, que la demande en résiliation, bien que non

expressément formulée, est virtuellement comprise dans la demande en déguerpissement.

C'est dès lors à bon droit que le juge de première instance a déclaré la demande en résiliation est recevable.

Quant aux arriérés de loyers pour les mois de novembre et décembre 2014 et pour les mois d'avril à juin 2015

Il est constant que suivant mise en demeure du 11 février 2015, les parties avaient convenu que la caution, d'un montant de 2.000.- euros, resterait acquise à **B.)** au titre de paiement des loyers des mois de novembre et décembre 2014. En contrepartie, **A.)** devait procéder au paiement de 440.- euros, à titre de solde des prédis loyers, ainsi qu'au paiement du loyer des mois de janvier à mars 2015 dans les meilleurs délais. **A.)** s'engageait également à quitter les lieux à la fin du mois de mars 2015.

Il résulte des pièces soumises à l'appréciation du tribunal, que **A.)** a bien procédé au paiement du solde de 440.- euros, ainsi qu'au paiement des loyers des mois de janvier à mars 2015.

Toutefois, force est de constater que **A.)** n'a pas quitté les lieux fin mars 2015 et les occupe actuellement toujours, sans procéder au paiement du loyer.

A.) n'ayant pas exécuté l'ensemble de ses obligations résultant de l'accord du 11 février 2015, c'est à bon droit que le premier juge a retenu que cet accord n'était plus d'actualité et que le bailleur ne saurait être contraint d'imputer les arriérés de loyer sur la garantie locative.

A.) est dès lors tenu au paiement des loyers et avances sur charges locatives pour les mois de novembre et décembre 2014, soit un montant de 2.440.- euros. **A.)** ayant procédé uniquement au paiement d'un montant de 440.- euros, c'est à bon droit que le premier juge l'a condamné au paiement d'un montant de 2.000.- euros, à titre de solde pour les prédis loyers.

De plus, **A.)** n'a pas contesté être en défaut de paiement des loyers des mois d'avril à juin 2015 lors des plaidoiries de première instance du 15 juin 2015. C'est partant encore à bon droit que le premier juge a condamné **A.)** au paiement de la somme de 3.660.- euros à titre de loyer des mois d'avril à juin 2015.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné **A.)** au paiement d'un montant de 5.660.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Quant au bien-fondé des demandes en résiliation et en déguerpissement

Le tribunal rappelle à l'instar du premier juge, qu'une des obligations du locataire consiste à payer le loyer aux échéances convenues, et que le non-paiement des loyers

constitue une violation grave des obligations du locataire, pouvant entraîner une résiliation du contrat de bail.

En l'espèce, **A.)** ne conteste pas ne pas avoir payé le loyer dû aux échéances contractuelles. S'y ajoute qu'elle déclare à l'audience publique du 22 décembre 2015, se trouver dans l'impossibilité de procéder au paiement du loyer en raison de sa situation financière.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a déclaré résilié le contrat de bail entre parties.

A.) demande qu'un délai de déguerpissement de quatre mois lui soit accordé, afin de lui permettre de trouver un nouveau logement. Elle explique qu'en raison de son état de santé, elle serait actuellement sans emploi et que depuis le 23 mai 2014, elle ne percevrait plus d'indemnités de chômage. Elle explique encore avoir entrepris des démarches en vue de se voir allouer une rente d'invalidité, mais qu'à ce jour aucune décision n'aurait été prise.

Le tribunal constate qu'il ne ressort d'aucune pièce versée en cause par **A.)** que celle-ci a fait des efforts aux fins de trouver un nouveau logement. Suivant la mise en demeure lui adressée le 11 février 2015, elle devait quitter les lieux le 31 mars 2015 au plus tard. Or jusqu'à ce jour, plus de 10 mois ce sont écoulés, sans que **A.)** n'ait effectué la moindre démarche prouvée afin de se reloger.

Le tribunal relève encore que le montant des arriérés de loyer, non contesté **A.)**, ne fait l'objet d'aucun paiement échelonné, même partiel, en fonction des revenus de **A.)**.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a partant lieu de rejeter la demande de **A.)** à voir prolonger le délai de déguerpissement à quatre mois. Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point, sauf à dire que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la signification du présent jugement.

Quant à l'augmentation de la demande en paiement des arriérés de loyer

A l'audience des plaidoiries du 22 décembre 2015, **B.)** a déclaré relever appel incident, sinon augmenter sa demande, et a demandé la condamnation de **A.)** au paiement des loyers et avances sur charges pour les mois d'avril à décembre 2015, soit un montant de 10.980.- euros.

L'appel incident de **B.)** visant au paiement des loyers et avances sur charges échus après le dépôt de la requête du 9 mars 2015, est à qualifier d'augmentation de sa demande initiale.

Le tribunal constate qu'il résulte du jugement de première instance du 15 juillet 2015, que **B.)** a d'ores et déjà sollicité le paiement des loyers pour les mois d'avril à juin

2015 lors des débats de première instance, et que le premier juge y a fait droit, condamnant **A.)** à ce titre au paiement d'un montant de 3.660.- euros.

La demande additionnelle de **B.)** est partant non fondée en ce qu'elle porte sur les loyers et avances sur charges des mois d'avril à juin 2015.

En ce qui concerne les loyers et avances sur charges pour les mois de juillet à décembre 2015, **A.)** ne conteste pas être en défaut de paiement.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer l'augmentation de la demande de **B.)** fondée à concurrence d'un montant de 7.320.- euros (6 x 1.220.- euros) pour les mois de juillet à décembre 2015, avec les intérêts légaux à partir de la date de la demande en justice jusqu'à solde.

En absence de preuve de l'iniquité requise, la demande de **B.)** en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 15 juillet 2015, sauf à dire que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à **B.)** de l'augmentation de sa demande à titre de loyers échus pour les mois de juillet à décembre 2015,

la dit recevable et fondée à concurrence d'un montant de 7.320.- euros,

partant condamne **A.)** à payer à **B.)** le montant de 7.320.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 22 décembre 2015, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit recevable mais non fondée la demande de **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

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