

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)

No 218/2016

Audience publique du vendredi, onze novembre deux mille seize

Numéro du rôle : 175.865

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-président,
Nathalie HAGER, juge,
Jackie MORES, juge délégué,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 10 mars 2016,

comparant par Maître João Nuno PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Roland FUNK,

comparant par Maître Christian JUNGERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 175.865 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 12 avril 2016, lors de laquelle elle fut fixée au 18 octobre 2016 pour plaidoiries.

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

Maître Martine FARIA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître João Nuno PEREIRA, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et fut entendue en ses moyens.

Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian JUNGERS, 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, 11 novembre 2016 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 29 septembre 2015 au greffe de la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette, **B.)** a fait convoquer **A.)** à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner au paiement du montant de 2.175.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'août, septembre et octobre 2015, au paiement du montant de 2.613,58 euros à titre d'arriérés de charges, sous réserve des frais de chauffage, pour la période du 1^{er} février 2012 au 31 janvier 2013, et au paiement du montant de 2.025.- euros à titre d'indemnité de relocation et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail et ce endéans les 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Elle a encore sollicité une indemnité de procédure de 850.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries du 22 janvier 2016, **B.)** a augmenté sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers des mois de novembre 2015 à janvier 2016 au montant de 4.350.- euros et sa demande en arriérés des charges au montant de 4.089,64 euros pour les périodes du 1^{er} janvier 2011 au 31 janvier 2013, du 1^{er} février 2013 au 31 janvier 2014 et du 1^{er} février 2012 au 31 janvier 2013.

A.) n'a pas contesté redevoir les montants demandés, mais a sollicité des délais de paiement sur base de l'article 1244 du code civil et a proposé d'apurer sa dette moyennant le paiement de mensualités de 350.- euros sur une période de 24 mois.

Par jugement contradictoire du 4 février 2016, le juge de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, après avoir reçu la demande en la forme, a condamné **A.)** au paiement du montant de 8.439,64 euros à titre d'arriérés de loyers et

de charges, a déclaré résilié le contrat de bail existant entre les parties et a condamné **A.)** à déguerpir des lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement. Il a, au besoin, autorisé **B.)** à faire expulser **A.)** dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit non fondée la demande de **B.)** en allocation d'une indemnité de relocation ainsi que sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a, en outre, condamné **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance et a ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Par exploit d'huissier de justice du 10 mars 2016, **A.)** a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande sur base de l'article 1244 alinéa 2 du code civil à voir s'accorder des délais de paiement, de lui donner acte de son offre de payer des mensualités de 350.- euros pour apurer sa dette, partant, à voir ordonner le sursis à l'exécution des poursuites à son égard.

Elle demande encore à se voir décharger de sa condamnation au montant de 4.089,64 euros à titre d'arriérés de charges, et à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Elle sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de **B.)** au paiement de frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son mandataire.

B.) demande la confirmation du jugement entrepris.

Elle augmente sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers à 10.125.- euros et sa demande en arriérés des charges à 4.829,64.- euros pour la période de février à octobre 2016.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Moyens et prétentions des parties :

A.) reproche au juge de paix de ne pas lui avoir accordé un délai de paiement, de l'avoir condamnée à déguerpir des lieux dans le délai d'un mois et de l'avoir condamnée au paiement d'arriérés de charges, qui ne seraient pas justifiées.

A l'appui de sa demande tendant à l'obtention d'un délai de paiement pour rembourser les arriérés de loyers qu'elle ne conteste plus sur la base de l'article 1244 alinéa 2 du

code civil, elle expose se trouvant dans une situation financière extrêmement précaire alors qu'elle serait sans emploi, qu'elle aurait deux enfants mineurs à charge et que les revenus de son époux, travaillant en intérim, seraient minimes. Elle offre de régler sa dette par des mensualités de 350.- euros pendant une période de 24 mois.

En ce qui concerne sa demande tendant à lui voir accorder un délai de déguerpissement de six mois, elle fait valoir qu'un tel délai se justifierait alors qu'au vu de sa situation financière il lui serait particulièrement difficile de trouver un nouveau logement.

Elle conteste les arriérés de charges du montant de 4.089,64 euros réclamés par **B.)** au motif que la répartition des frais de chauffage serait erronée et que **B.)** serait en défaut de prouver leur déboursement effectif pour son compte.

B.) conclut au rejet de la demande d'**A.)** sur base de l'article 1244 du code civil et de son offre d'apurer sa dette moyennant le paiement de mensualités de 350.- euros en faisant valoir qu'à ce jour cette dernière n'aurait pas payé un seul loyer restant dû et qu'elle ne rapporterait pas la preuve de sa situation financière précaire.

Elle s'oppose à un délai de déguerpissement prolongé alors qu'**A.)** aurait eu largement le temps de trouver un nouveau logement depuis le jugement de première instance. Elle demande à ce qu'il soit ordonné à **A.)** de déguerpir des lieux dans les plus brefs délais.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers des loyers échus de février à octobre 2016 au montant de 10.125.- euros et sa demande en arriérés des avances sur charge échus pendant la même période au montant de 4.839,64.- euros.

Elle fait plaider que la clé de répartition des charges serait juste contrairement aux dires d'**A.)** alors que les frais de chauffage réclamés à titre d'arriérés de charges résulteraient clairement des décomptes des frais de chauffage versés, qui reprennent les quantités de gaz consommées par **A.)**.

Motifs de la décision :

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 26 mai 2009, **B.)** a donné en location à **A.)** un appartement sis à (...), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 675.- euros et des avances sur charges de 50.- euros par mois.

A.) demande sur base de l'article 1244 du code civil à se voir accorder des délais modérés pour le paiement des arriérés de loyers, qu'elle ne conteste pas, en alléguant qu'elle se trouve dans une situation financière précaire.

B.) conclut au rejet de la demande basée sur l'article 1244 du code civil au motif que l'appelante reste en défaut de donner des indications précises sur sa situation financière.

En effet, le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité (cf. Tribunal Luxembourg 13.02.2004 n° 11/2004).

Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce, **A.)** ne fournissant pas d'indication sur sa situation financière actuelle ni sur son évolution future.

Dans ces conditions, la demande basée sur l'article 1244 du code civil est à rejeter. Le jugement entrepris est, dès lors, à confirmer sur ce point.

A.) sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois en faisant valoir que sa situation financière précaire ne lui permettrait pas de trouver un nouveau logement dans le délai d'un mois, lui accordé par le premier juge.

Le tribunal rappelle qu'**A.)** est en défaut de prouver sa situation financière précaire.

Au vu des éléments de la cause et à défaut par **A.)** de fournir des éléments d'appréciation qui justifieraient d'étendre le délai de déguerpissement au-delà du délai usuel d'un mois à compter de la signification du jugement, le juge de première instance est à confirmer en ce qu'il lui a accordé un délai de déguerpissement d'un mois, sauf à dire que ce délai de déguerpissement court à partir de la signification du présent jugement.

A.) conteste les arriérés des charges réclamés par **B.)** en faisant valoir que la clé de répartition des frais de chauffage serait erronée et que **B.)** serait en défaut de prouver le déboursement effectif des frais facturés pour son compte.

En ce qui concerne les charges locatives réclamées, il est de principe que le propriétaire ne peut les réclamer à son locataire que dans la mesure où il justifie les avoir déboursées pour le compte de ce dernier.

Le tribunal constate que cette répartition des frais de chauffage est basée, pour chaque locataire, sur le nombre d'unités de chauffage réellement consommées, de sorte qu'il y a lieu de retenir que la répartition des charges est intervenue en vertu de critères objectifs.

Au vu des décomptes individuels relatifs aux frais de chauffage pour les périodes du 1^{er} février 2011 au 31 janvier 2012, du 1^{er} février 2012 au 31 janvier 2013 et du 1^{er} février 2013 au 31 janvier 2014, il n'est pas sérieusement contestable que **B.)** a effectivement déboursé les montants mis en compte.

Le tribunal retient qu'en tout état de cause **A.)** reste en défaut d'établir en quoi les décomptes, qui reprennent des montants figurant sur des factures établies par la société à responsabilité limitée **SOCl.)** SARL, ne correspondraient pas à sa consommation effective, de sorte que ses contestations sont à déclarer non fondées.

A défaut de fournir des précisions, pièces à l'appui, quant au caractère erroné de la clé de répartition, les contestations d'**A.)** restent à l'état de pure allégation de fait, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a déclaré fondée la demande adverse en arriérés de charges.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel n'est pas fondé, le premier jugement étant à confirmer.

Quant à l'augmentation de la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges de février à octobre 2016, il ne résulte pas des pièces que les loyers et avances sur charge ont été payés par **A.)**, de sorte que cette demande est justifiée pour le montant de 6.525.-euros [(9 x 675) + (9 x 50)].

A.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande en allocation d'une indemnité de procédure d'**A.)** est à rejeter.

B.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, il serait inéquitable de laisser à charge de **B.)** l'entièreté des frais par elle exposés pour l'instance d'appel et non compris dans les dépens.

Il y a partant lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 250.- euros pour l'instance d'appel.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail à loyer, la demande en distraction de l'appelante des frais et dépens 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 4 février 2016, sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois à partir de la signification du présent jugement,

dit recevable et fondée l'augmentation de la demande de **B.)** à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de février à octobre 2016 pour un montant de 6.525.- euros,

partant condamne **A.)** à payer à **B.)** le montant de 6.525.- euros,

dit recevable mais non fondée la demande d'**A.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable et fondée la demande de **B.)** en obtention d'une indemnité de procédure à hauteur de 250.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 250.- euros pour l'instance d'appel,

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