

aux mandataires des parties de verser au dossier les actes de procédure relatifs à la première instance et plus particulièrement l'envoi postal entré au greffe de la justice de paix en date du 21 juillet 2021 et le formulaire « *standard* » adressé par le greffe de la justice de paix aux parties en date du 27 juillet 2021.

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2023TALCH03/00209

Audience publique du mardi, dix-neuf décembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-06611

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Paula GAUB, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES, de Luxembourg du 4 août 2023,

comparant par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Jean-François STEICHEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06611 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 29 août 2023, lors de laquelle elle fut renvoyée devant la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 26 septembre 2023 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 26 septembre 2023, l'affaire fut fixée au 28 novembre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Jean-François STEICHEN, 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 mardi, 19 décembre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 14 novembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 3.525.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts au taux légal à compter des échéances respectives, sinon à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail et ce endéans un bref délai à fixer par le tribunal.

La bailleuse a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle a également requis la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 12.402,08 euros à titre de dommages et intérêts en relation avec les moisissures. A l'audience des plaidoiries de première instance, elle a toutefois demandé acte qu'elle réserve cette demande.

A cette même audience, PERSONNE2.) a augmenté sa demande et réclamé la somme de 6.775.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de janvier 2023 à mai 2023 inclus et d'avances sur charges des mois de septembre 2022 à mai 2023 inclus.

PERSONNE1.) n'a pas contesté les arriérés, s'est rapportée à prudence de justice quant à la résiliation du contrat de bail et a demandé un long délai de déguerpissement.

Par jugement du 21 juin 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit recevable la

demande de PERSONNE2.) et lui a donné acte qu'elle réserve le volet de la demande à titre de dommages et intérêts en relation avec les moisissures.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 6.675.- euros, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 600.- euros à partir du 14 novembre 2022 et sur la somme de 6.075.- euros à partir du 17 mai 2023, date des demandes en justice respectives, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux torts exclusifs de cette dernière, a condamné PERSONNE1.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard un mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la requérante à faire expulser la locataire 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 qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de 400.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 4 août 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié en date du 26 juin 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois.

Elle sollicite une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500.- euros.

Elle demande encore à voir condamner PERSONNE2.) à tous les frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Daniel NOËL, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) modifie sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges et demande actuellement à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de $4 \times (975 + 125) = 4.400.-$ euros correspondant aux loyers et avances sur charges pour les mois de septembre 2023 à décembre 2023 inclus.

Pour le surplus, elle demande la confirmation du jugement entrepris.

Elle demande, sur base de l'article 1382 du code civil, à voir condamner PERSONNE1.) à lui rembourser le montant de 1.827.- euros du chef des frais et honoraires d'avocat.

Elle réclame encore sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile une indemnité de procédure pour l'instance d'appel évaluée à 500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose que, suivant contrat de bail du 24 août 2016, elle aurait loué un appartement sis ADRESSE1.) à Esch-sur-Alzette contre un loyer mensuel de 975.- euros et une avance sur charges de 125.- euros par mois.

Elle ne conteste pas être restée en défaut de payer régulièrement ses loyers et avances sur charges depuis le mois d'août 2022. Ces retards s'expliqueraient par le fait qu'elle aurait tenté de rassembler les montants nécessaires au paiement d'une garantie locative et d'une commission d'agence étant donné qu'elle serait obligée de quitter les lieux loués suite à un important dégât des eaux.

Dans sa situation désespérée, elle se serait ensuite fait escroquer par un « *bailleur fictif* » la somme de 6.000.- euros ce qui l'aurait mis davantage dans l'impossibilité de s'acquitter de son loyer.

Malgré tous les efforts produits, elle n'aurait trouvé ni de logement sur le marché de l'immobilier, ni de logement social. Il lui faudrait ainsi un délai de déguerpissement prolongé de 6 mois pour pouvoir se reloger utilement.

2. PERSONNE2.)

En raison d'un dégât des eaux et, faute par PERSONNE1.) d'avoir chauffé les lieux loués, l'appartement serait désormais infesté de moisissures, de sorte qu'il y aurait urgence pour PERSONNE2.) de récupérer son bien et de procéder aux travaux de réfection.

Elle verse un décompte actualisé duquel il résulterait que depuis le mois de septembre 2022, les loyers et avances sur charges ont systématiquement été payés avec des retards entre 60 et 158 jours. Pour les mois de septembre 2023 à décembre 2023, plus aucun loyer, ni avance sur charges n'aurait été réglé.

Dans ces conditions, PERSONNE1.) ne mériterait pas de délai de déguerpissement supplémentaire.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges

Il résulte du décompte actualisé versé par PERSONNE2.) à l'audience des plaidoiries d'appel du 28 novembre 2023, et non autrement contesté par PERSONNE1.), que les arriérés de loyers et avances sur charges ayant fait l'objet d'une condamnation en première instance ont entretemps été réglés par la locataire.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Ledit décompte renseigne cependant qu'actuellement les loyers et avances sur charges des mois de septembre 2023 à décembre 2023 inclus restent en souffrance.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable et fondée pour le montant réclamé de $4 \times (975 + 125) = 4.400.-$ euros correspondant aux arriérés de loyers et avances sur charges sur la période de septembre 2023 à décembre 2023 inclus.

Il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 4.400.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 novembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

2. Quant au délai de déguerpissement

En l'espèce, tant le non-paiement des loyers et avances sur charges que leur paiement irrégulier et tardif, pris ensemble avec la présence d'un dégât des eaux conséquent et le fait que la partie appelante a d'ores déjà bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire de presque 6 mois grâce à la procédure d'appel, justifient la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a accordé à PERSONNE1.) un délai de un mois pour quitter les lieux loués, sauf à dire que ce délai de déguerpissement courra à partir de la date de signification du présent jugement.

3. Quant aux frais et honoraires d'avocat

PERSONNE2.) demande à se voir rembourser les frais et honoraires d'avocat.

La jurisprudence luxembourgeoise admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (cf. Cass. 9 février 2012, n°5/12, numéro 2881 du registre ; Cour 22 décembre 2015, arrêt no 597/15 ; G.Ravarani, La responsabilité civile, 3e éd., no° 1144).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire (cf. Cour 22 décembre 2015, précité).

S'il est ainsi 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 (v. Cour 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

En effet, et selon la doctrine « *le caractère conciliable des principes affirmés avec le principe selon lequel l'exercice d'une action en justice, de même que la résistance à une telle demande, n'est en principe pas fautif et ne dégénère en faute qu'en cas d'exercice abusif ou anormal de l'action en Justice* » (Georges Ravarani, La responsabilité civile, Pas. 2014, n° 1146)

PERSONNE1.) n'a commis aucune faute pouvant justifier un tel abus et PERSONNE2.) ne s'en prévaut d'ailleurs même pas.

Par ailleurs, le principe reste que « *le fait de résister Judiciairement à une demande constitue l'exercice d'un droit* ». (Cour d'appel 16 février 2000, n°22937 du rôle)

Par conséquent, la demande de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour l'instance d'appel est à rejeter.

4. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A noter d'emblée que PERSONNE1.) n'a pas interjeté appel à l'égard du jugement entrepris en ce qu'il a l'a condamnée à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance de 400.- euros.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A défaut par PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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 21 juin 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 1 (un) mois courra à partir de la date de signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE2.) que les loyers des mois de janvier à mai 2023 inclus et les avances sur charges des mois de septembre 2022 à mai 2023 inclus ont été payés entretemps par PERSONNE1.),

donne acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges pour la période de septembre 2023 à décembre 2023 inclus,

la dit recevable et fondée,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 4.400.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 novembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.