

Texte pseudonymisé

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

Jugement Civil (IIIe chambre)
2024TALCH03/00024

Audience publique du mardi, six février deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-06896

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, 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 3 août 2023,

comparant par Maître Zambila Crina NEGOITA, avocat à la Cour, demeurant à Beckerich,

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son (ses) gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

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

comparant par Maître Elisabeth KOHLL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06896 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 septembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 21 novembre 2023 pour plaidoiries. A l'audience du 21 novembre 2023, l'affaire fut refixée au 16 janvier 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Zambila Crina NEGOITA, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Pauline SCHNEIDER, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth KOHLL, 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, 6 février 2024 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 21 mars 2023 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.)») a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, obtenir la résiliation judiciaire du bail conclu entre parties aux torts des locataires et leur déguerpissement dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement et les voir condamner à lui payer le montant de 23.325,41.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, outre les intérêts.

Elle a encore réclamé une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.000.- euros ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, la société SOCIETE1.) a conclu à l'irrecevabilité de sa demande à l'encontre de PERSONNE2.), décédé le DATE1.).

La société SOCIETE1.) a encore augmenté sa demande de 2.650.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges pour le mois d'avril 2023.

PERSONNE1.) conteste la validité de la résiliation du 13 décembre 2022 et s'oppose à la résiliation judiciaire du bail litigieux en invoquant un cas de force majeure.

Subsidiairement, elle a sollicité un délai de déguerpissement de 3 mois à partir de la notification du jugement de première instance.

Elle a encore contesté le décompte des charges locatives et a estimé que le montant réclamé aurait dû être réduit à un montant de 4.748,96.- euros.

PERSONNE1.) sollicite reconventionnellement la restitution de la garantie locative d'un montant de 4.900.- euros.

Elle a encore demandé des délais de paiements sur base de l'article 1244 du code civil en proposant d'apurer sa dette par des paiements mensuels de 300.- euros.

Finalement, elle a encore sollicité une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500,- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 3 juillet 2023, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a :

- dit les demandes dirigées contre feu PERSONNE2.) irrecevables,
- dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative et en compensation avec la demande principale irrecevable pour être prématurée,
- condamné PERSONNE1.) au paiement de la somme de 18.550.- euros, outre les intérêts,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer des délais de paiement à PERSONNE1.),
- ordonné l'exécution provisoire de cette condamnation,
- déclaré valable la résiliation du contrat de sous-location suivant courrier du 13 décembre 2022,
- condamné PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux dans un délai de deux mois à partir de la notification du jugement de première instance,
- au besoin autorisé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire quant à la résiliation et au déguerpissement,
- refixé le volet de la demande en paiement du décompte de charges locatives de l'exercice 2021 à l'audience publique pour continuation des débats,
- sursis à statuer quant à la demande en paiement du décompte de charges locatives de l'exercice 2021,
- refixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du lundi, 2 octobre 2023 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 et
- réservé le surplus. »

Par exploit d'huissier de justice du 3 août 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à ce que sa demande en obtention des délais de paiements soit déclarée fondée.

Elle sollicite, en outre, un délai de déguerpissement de 3 mois.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, elle indique qu'elle renonce dans le cadre de la présente instance à sa demande formulée aux termes de l'acte d'appel en obtention, par réformation du jugement entrepris, d'une indemnité de procédure pour la première instance. Il y a lieu de lui en donner acte.

Finalement, elle sollicite une indemnité de procédure 1.500.- euros pour l'instance d'appel en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Crina NEGOITA, qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries du 16 janvier 2024, la société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en obtention de délais de paiements avec l'échelonnement proposé par la partie appelante.

Elle s'oppose encore à la demande en obtention d'un délai de déguerpissement de trois mois et sollicite que PERSONNE1.) soit condamnée à déguerpir des lieux loués à partir de la notification du jugement à intervenir et subsidiairement qu'elle soit condamnée à déguerpir des lieux dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, elle précise encore que, malgré le versement au dossier par ses soins d'un décompte relatant la situation actuelle en ce qui concerne les arriérés de loyers et d'avances sur charges respectivement indemnités d'occupation actuellement redu(e)s par la partie appelante, elle ne sollicite que la confirmation pure et simple du jugement entrepris à cet égard et qu'elle ne formulerait, dans le cadre de la présente instance, pas d'augmentation de sa demande en paiement en relation avec les arriérés de loyers et d'avances sur charges respectivement indemnités d'occupation actuellement redu(e)s par la partie appelante.

Finalement, elle sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Position des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, l'appelante fait valoir que la société SOCIETE1.) a donné en sous-location à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE3.).

Le loyer mensuel convenu était de 2.450.- euros, charges locatives comprises.

Par avenant au contrat de sous-location du 1^{er} janvier 2022, le loyer mensuel a été augmenté à 2.400.- euros.

Par courrier du 13 décembre 2022, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de sous-location pour défaut de paiement du décompte des charges de 2020, soit une somme de

5.352,90.- euros, ainsi que le défaut de paiement des loyers des mois d'octobre à décembre 2022.

Elle fait exposer que suite au décès de son mari, elle aurait subi une diminution des revenus et n'aurait plus été en mesure de respecter les échéances des prêts contractés.

La commission de médiation en matière de surendettement aurait établi un plan de remboursement des dettes.

A l'heure actuelle, elle aurait remboursé la plupart de ses dettes.

Elle aurait encore fait l'objet d'une cession d'un montant de 2.700,84.- euros sur les pensions touchées, la mettant dans l'impossibilité de payer les loyers.

Ainsi, de juillet à novembre 2022, elle aurait disposé d'un montant mensuel de 685.- euros pour vivre, de sorte qu'elle était dans l'impossibilité de payer le loyer.

Afin de survivre, elle aurait utilisé sa carte visa et aurait de ce fait accumulé une dette d'un montant de 6.600.- euros auprès de la SOCIETE2.), dette qu'elle aurait pu apurer au mois de mars 2023, de sorte qu'à partir du mois d'avril 2023 elle aurait été de nouveau en mesure de payer le loyer.

L'appelante fait plaider qu'elle justifierait à suffisance de droit, pièces à l'appui, de l'évolution future de sa situation financière et qu'elle remplirait ainsi les conditions pour obtenir des délais de paiements.

Le montant de 300.- euros, proposé pour l'apurement de sa dette, serait justifié au vu de ce qui resterait à l'appelante pour vivre, déduction faite des dépenses mensuelles.

PERSONNE1.) serait en outre à la recherche d'un autre logement moins cher, de sorte, qu'une fois trouvé un nouveau logement, elle serait dans la mesure de régler un montant mensuel supérieur à 300.- euros à la société SOCIETE1.). en vue d'un apurement plus rapide de la dette.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) fait encore exposer avoir trouvé un logement et qu'elle pourrait quitter le logement litigieux pour le 31 mars 2024 au plus tard.

Sa demande en obtention des délais de paiements serait dès lors fondée.

S'agissant du délai de déguerpissement, elle aurait besoin de plus de temps.

En effet, elle fait exposer qu'en tant que maître de deux chiens et au vu de sa situation financière délicate, il serait plus difficile pour elle de trouver un logement.

En outre, son état de santé serait fragile et n'ayant pas de famille au Luxembourg, elle devrait s'occuper seul du déménagement.

Elle sollicite dès lors un délai de déguerpissement de trois mois.

En ce qui concerne les demandes en obtention d'indemnités de procédure, tel que déjà relevé ci-avant, elle dit renoncer à celle relative à l'indemnité de procédure pour la première instance. En ce qui concerne la demande relative à l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel, elle fait valoir ne plus être en mesure de se défendre seule, notamment au vu de son état de santé, et que sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel serait à déclarer fondée.

PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.)

L'intimée se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'acte d'appel.

Elle s'oppose encore à la demande en obtention de délais de paiements et notamment à l'échelonnement proposé par l'appelante, soit 300.- euros par mois, alors que la dette ne serait alors apurée qu'après quelques années seulement.

En outre, PERSONNE1.) ne justifierait pas des circonstances exceptionnelles qui ne lui seraient pas imputables afin de pouvoir bénéficier de délais de paiements.

Elle s'oppose encore à la demande de PERSONNE1.) en obtention d'un délai de déguerpissement de 3 mois et sollicite sa condamnation à déguerpir des lieux loués à partir de la notification du jugement à intervenir et subsidiairement à l'entendre condamner à déguerpir endéans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Elle fait ainsi valoir que l'appelante aurait disposé d'assez de temps afin de rechercher un autre logement, ce qu'elle estime ne pas être difficile au vu de la retraite prétendument aisée de l'appelante.

En outre, elle ne justifierait pas avoir effectué activement des recherches en vue de trouver un nouveau logement.

Tel que déjà relevé ci-avant, elle précise en termes de plaidoiries que, dans le cadre de la présente instance, elle ne sollicite que la confirmation pure et simple du jugement entrepris en ce qui concerne sa demande en paiement relative aux arriérés de loyers et d'avances sur charges respectivement indemnités d'occupation actuellement redu(e)s par la partie appelante et ne formule pas d'augmentation de sa demande en paiement y relative.

Enfin, la société SOCIETE1.) sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 1.500,- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

Quant à la demande relative aux délais de paiements

PERSONNE1.) sollicite des délais de paiements, tout en proposant un échelonnement de 300,- euros par mois pour apurer sa dette envers la société SOCIETE1.)..

La société SOCIETE1.) s'oppose à cette demande en faisant valoir que le montant mensuel proposé ne serait pas assez élevé et que PERSONNE1.) ne justifierait pas de circonstances exceptionnelles qui ne lui seraient pas imputables afin de pouvoir bénéficier de délais de paiements.

L'article 1244 du Code civil dispose que « Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état ».

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 suppose 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.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour d'appel, 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Les juges du fond ont un pouvoir souverain d'appréciation pour décider si le débiteur peut bénéficier de mesures de grâce.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir une éventuelle évolution future positive de sa situation financière lui permettant de rembourser sa dette à l'expiration d'un délai de paiement, les pièces versées ne renseignant que sur sa situation financière pour le début de l'année 2023 et ne permettent dès lors pas de tirer une conclusion sur son état financier actuel.

PERSONNE1.) n'a partant pas justifié être dans une situation lui permettant de bénéficier des dispositions de l'article 1244, alinéa 2 du Code civil.

La demande de PERSONNE1.) en obtention de délais de paiements est dès lors à dire non-fondée et ce par confirmation du jugement entrepris.

Quant à la demande en obtention d'un délai de déguerpissement

L'appelante sollicite un délai de déguerpissement de 3 mois, alors qu'il serait difficile pour elle de trouver un autre logement en raison de ses deux chiens, voire de déménager rapidement alors qu'elle se trouverait seule, sans famille, au Luxembourg.

A l'audience des plaidoiries du 16 janvier 2024, l'appelante fait valoir qu'elle aurait trouvé un logement et qu'elle serait en mesure de quitter le logement pour le 31 mars 2024 au plus tard.

La société SOCIETE1.) s'oppose à cette demande en faisant valoir que PERSONNE1.) aurait déjà disposé d'assez de temps afin de chercher un autre logement et ne justifierait pas avoir effectué activement des recherches.

Elle sollicite dès lors que l'appelante soit condamnée à déguerpir des lieux loués à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon endéans un délai de 15 jours à partir de la notification précitée.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) ne justifie pas avoir effectué activement des recherches en vue de trouver un autre logement.

L'affirmation faite à l'audience n'est, en outre, soutenue par aucune pièce.

Dans ces circonstances, le tribunal décide que le délai de 2 mois accordé à l'appelante pour déguerpir des lieux en première instance est à confirmer sauf à dire que tel délai de 2 mois courra à partir de la date de la signification du présent jugement.

Au vu de ce qui précède, la demande en obtention d'un délai de déguerpissement de 3 mois est partant à rejeter.

Quant aux demandes accessoires

Il y a d'abord lieu de donner acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Tant la partie appelante, que la partie intimée sollicitent une indemnité de procédure d'un montant de 1.500,- euros pour l'instance d'appel en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

A défaut pour la société SOCIETE1.) 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.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de laisser la totalité des frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.), succombant à l'instance.

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,

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

dit l'appel non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris sauf à dire que le délai de déguerpissement de **deux (2) mois** courra à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel,
renvoie l'affaire pour prosécution de cause devant le tribunal de paix de Luxembourg.