

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2024TALCH03/00060

Audience publique du mardi, douze mars deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-05375

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge - président,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Julie WEYRICH, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 5 mai 2023,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Lukman ANDIC, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

ET :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

appelante par appel incident

comparant par Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-05375 du rôle fut appelée à l'audience du 11 juillet 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 31 octobre 2023 pour plaidoiries.

Sur demande de Maître ANDIC, l'affaire fut refixée par avis du 31 octobre 2023 au 20 février 2024 pour plaidoiries.

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

Maître Albert JACO, avocat, en remplacement de Maître Lukman ANDIC, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 12 mars 2024 le

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

Par requête déposée le 6 janvier 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2. ») a régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. ») devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 8.550.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) a diminué sa demande en paiement au montant de 7.871,23 euros.

PERSONNE1.) conteste redevoir le loyer et l'avance sur charges du mois d'octobre 2022.

Elle a encore contesté redevoir les soldes des décomptes des charges réclamés en soutenant qu'aux termes du contrat de bail, la bailleuse était tenue de lui fournir les décomptes annuellement.

PERSONNE1.) s'est opposée à l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante et a réclamé à son tour une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement du 30 mars 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a notamment condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 3.935,62.- euros, outre les intérêts, dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention de délais de paiement, dit non fondée sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et condamné PERSONNE3.) et PERSONNE1.) conjointement à payer à PERSONNE2.) le montant

de 350.- euros et finalement condamné PERSONNE3.) et PERSONNE1.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 5 mai 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prèdit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle sollicite la décharge de la condamnation prononcée à son encontre en ce qui concerne l'arriéré de loyer pour le mois d'octobre 2022.

Elle a encore demandé à ce que sa demande en obtention des délais de paiements soit déclarée fondée et que la somme dont elle est débitrice prenne en compte la garantie locative d'un montant de 1.900.- euros, pas encore restituée à l'appelante.

Finalement, elle a demandé l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros tant pour la première instance que pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries du 20 février 2024, PERSONNE2.) a soulevé principalement l'irrecevabilité de l'appel principal alors que PERSONNE3.) ne figurerait pas dans l'instance d'appel alors qu'il était néanmoins présent en première instance et a subsidiairement conclu à la régularisation de la procédure en mettant en intervention PERSONNE3.).

Elle a encore fait valoir qu'elle diminue sa demande telle que formulée en première instance pour demander en l'état actuel un montant total de 6.696,92.- euros suivant note actualisée versée au dossier et ce en déduisant les paiements effectués par PERSONNE1.) ainsi que la garantie locative et en ajoutant les charges pour les années de 2020 et 2021.

Elle a interjeté appel incident en sollicitant par réformation du jugement entrepris principalement que PERSONNE1.) soit condamnée à la somme entière et non seulement à la moitié et subsidiairement que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) soient condamnés solidairement.

Elle a encore sollicité l'augmentation de l'indemnité de procédure pour la première instance au montant de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

Finalement, elle a sollicité une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros pour l'instance d'appel en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Position des parties

PERSONNE1.)

L'appelante demande la décharge de la condamnation prononcée à son encontre en première instance en ce qui concerne l'arriéré de loyer du mois d'octobre 2022.

En effet, elle aurait procédé à la remise des clés au mois de septembre, ce qui serait démontré par le fait qu'elle aurait changé de résidence en date du 5 septembre 2022.

A l'appui de sa demande, elle fait encore exposer qu'elle aurait remis les clés à un agent immobilier qui aurait été censé de les remettre à PERSONNE2.) et qui n'aurait pas effectué son travail, de sorte qu'elle aurait été de bonne foi.

A l'audience des plaidoiries du 20 février 2024, PERSONNE1.) est en aveu qu'elle était mariée avec PERSONNE3.) et que la solidarité serait d'application dans ces circonstances.

Elle sollicite encore des délais de paiement sur base de l'article 1244 du code civil.

L'appelante fait à ce titre valoir qu'elle se trouverait en procédure de divorce et devrait assumer les obligations financières familiales toute seule. Sa situation financière serait dès lors à qualifier de précaire.

Elle devrait s'occuper seule de sa fille qui serait actuellement inscrite à l'Université du Luxembourg.

PERSONNE1.) ne percevrait que le revenu d'inclusion sociale qui se chiffrerait à un montant de 1669,74.- euros. Elle serait en outre bénéficiaire de l'assistance judiciaire.

Elle s'acquitterait d'un loyer mensuel à hauteur de 1.583,41.- euros et ne disposerait dès lors que de 150.- euros par mois pour « vivre et manger ».

Son incapacité de rembourser la somme des arriérés de loyers serait encore établie par le fait qu'elle aurait déposé une demande d'aide financière auprès de l'office social de ADRESSE3.).

Elle demande dès lors un échelonnement « *le plus favorable possible* ».

Elle demande encore à ce que la garantie locative d'un montant de 1.900.- euros soit déduite de sa dette relative aux arriérés de loyers.

Finalement, elle sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.)

L'intimée soulève avant toute conclusion au fond l'irrecevabilité de l'appel principal alors que PERSONNE3.), présent en première instance, ne figure pas dans l'instance d'appel, subsidiairement elle conclut à la régularisation de la procédure.

Elle conteste la version de l'appelante selon laquelle la remise des clés aurait eu lieu en septembre 2022.

En effet, l'appelante, sur laquelle pèserait la charge de la preuve, n'aurait versé aucune pièce dans ce sens, de sorte que cette version ne serait pas établie.

Elle fait ensuite valoir qu'elle diminuerait sa demande telle que formulée en première instance, elle aurait déduit les paiements effectués par PERSONNE1.) ainsi que la garantie locative et aurait ajouté les charges pour les années 2020 et 2021.

PERSONNE2.) s'oppose encore aux délais de paiements sollicités par l'appelante en faisant valoir qu'aucune pièce n'établirait la situation financière prétendument précaire de l'appelante. Cette dernière serait encore de mauvaise foi, alors qu'aucun paiement n'aurait été effectué par PERSONNE1.), de sorte qu'elle ne mériterait pas la faveur de l'article 1244 du code civil.

PERSONNE2.) interjette encore appel incident en sollicitant par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE1.) à l'entièreté de la somme réclamée par elle et non seulement à la moitié tel que retenu par le premier juge. Subsidiairement, elle sollicite la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à la somme réclamée, alors que ces derniers auraient été mariés.

Elle sollicite encore, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros pour la première instance ainsi qu'une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros pour l'instance d'appel en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité de l'appel principal

PERSONNE2.) a soulevé l'irrecevabilité de l'appel principal au motif que PERSONNE3.) n'a pas été intimé dans l'instance d'appel alors qu'il était présent en première instance.

Le tribunal relève que l'appelant doit intimer tous ceux qui étaient partie en première instance, ou du moins ceux qui sont indivisiblement concernés par le point qu'il entend remettre en discussion en instance d'appel (HOSCHEIT, T., Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Editions Paul Bauler, 2019, n°1390, p.737).

Un litige est caractérisé par l'indivisibilité lorsque les circonstances sont telles que des procédures parallèles ou consécutives pourraient aboutir à des décisions qui seraient à tel point incompatibles entre elles qu'elles ne pourraient pas être toutes exécutées (op.cit., n°1097, p.619).

Un litige doit être considéré comme indivisible en ce qui concerne l'appel lorsque l'objet de l'instance n'est pas susceptible de division, de telle sorte que, si l'arrêt à intervenir sur un appel n'intimant pas toutes les parties en cause en première instance était contraire au jugement de première instance, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement à l'égard des parties non intimées et l'arrêt à l'égard des parties présentes en instance d'appel (Cass. 13 novembre 2008, n°50/08, n°2573 du registre, Cour 9 décembre 2015, n°40187 du rôle, Cour 8 juillet 1998, P. 31, p.53).

En l'espèce, PERSONNE3.) a été condamné conjointement avec PERSONNE1.) au paiement des arriérés de loyers, soit pour la moitié, en première instance.

L'appel principal interjeté par PERSONNE1.) tend à sa décharge de la condamnation au paiement des arriérés de loyers pour le mois d'octobre 2022.

Au vu de la condamnation conjointe prononcée en première instance, une décharge éventuelle de PERSONNE1.) saura être prononcée, le cas échéant, sans qu'elle n'affecterait la condamnation prononcée à l'encontre de PERSONNE3.) en première instance.

Tel que relevé ci-avant, il n'y a dès lors aucune entrave à l'exécution simultanée du jugement de première instance à l'égard de PERSONNE3.) et du jugement de l'instance d'appel à l'égard de PERSONNE1.), sans que PERSONNE3.) ne doive figurer en instance d'appel.

Au vu des éléments qui précèdent et des principes y exposés, le tribunal de céans déclare le moyen d'irrecevabilité non fondé et l'appel principal recevable.

Quant à la prétendue remise des clés au mois de septembre 2022

Conformément à l'article 58 du nouveau code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à PERSONNE1.) de rapporter la preuve que la remise des clés avait eu lieu au mois de septembre.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) se réfère à son changement de résidence du 5 septembre 2022 afin d'établir que la remise des clés aurait eu lieu au mois de septembre 2022.

Or, tel que retenu à bon droit par le premier juge, le seul fait pour PERSONNE1.) d'avoir changé sa résidence, ne suffit pas pour établir que la remise des clés a eu lieu à la même date.

En outre, aucun autre élément du dossier ne permet d'établir que la remise des clés avait eu lieu au mois de septembre 2022, tel qu'allégué par PERSONNE1.).

Le tribunal constate encore que la remise des clés telle qu'alléguée par PERSONNE1.), ne ressort d'aucun autre élément du dossier, de sorte qu'il convient de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de la demande tendant à sa décharge de la condamnation prononcée en première instance en ce qui concerne l'arriéré de loyer d'octobre 2022.

Quant au délai de paiement

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 (cf. 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.

En l'espèce, PERSONNE1.) fait valoir que sa situation financière serait précaire. Elle ne travaillerait pas et ne percevrait que les allocations d'inclusion du Fonds national de la solidarité.

Dans la mesure où PERSONNE1.) est actuellement sans emploi et qu'il n'est dès lors pas possible de connaître l'évolution de sa situation financière à court ou moyen terme, il n'y a pas lieu de lui accorder des délais de paiement et sa demande encourt le rejet.

Quant à la diminution de la demande formulée par PERSONNE2.)

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable. Le même principe est à appliquer pour une diminution de la demande.

En l'espèce, à l'audience des plaidoiries du 20 février 2024, PERSONNE2.) a diminué sa demande, telle que formulée en première instance. En ajoutant les charges pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022, d'un montant de 725,69 euros et en déduisant la garantie locative, elle sollicite in fine principalement la condamnation de PERSONNE1.) au montant de 6.696,92 euros et subsidiairement la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) au montant précité.

La demande de PERSONNE2.) est recevable pour présenter un lien suffisant avec la demande initiale.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) ne conteste pas le montant susmentionné, sauf en ce qui concerne le mois d'octobre 2022, point qui a d'ores et déjà été toisé ci-avant.

Au vu du fait que PERSONNE3.) n'a pas été intimé dans la procédure d'appel, le tribunal de céans retient qu'il ne saurait prononcer en la présente instance d'appel une condamnation solidaire telle que sollicitée par PERSONNE2.).

Il échet partant, par confirmation du jugement entrepris et après diminution de la demande telle que développée plus amplement ci-avant, de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 3.348,56.- euros (6.696,92 / 2) par réformation du jugement entrepris, avec les intérêts à partir du 20 février 2024, date de la diminution de la demande suivant décompte actualisé.

Quant à la recevabilité de l'appel incident

A l'audience des plaidoiries d'appel du 20 février 2024, le tribunal a demandé aux parties de prendre position par rapport au fait que PERSONNE3.) n'a été ni intimé, ni mis en intervention.

Les parties n'ont pas voulu prendre autrement position par rapport à la question et ont dit se rapporter à prudence de justice.

Le fait de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation. Il appartient partant au tribunal d'analyser tant la recevabilité que, le cas échéant, le bien-fondé de l'appel incident.

En vertu du principe, exposé ci-avant sous le point de la recevabilité de l'appel principal, un litige est caractérisé par l'indivisibilité lorsque les circonstances sont telles que des procédures parallèles ou consécutives pourraient aboutir à des décisions qui seraient à tel point incompatibles entre elles qu'elles ne pourraient pas être toutes exécutées (op.cit., n°1097, p.619).

En l'espèce, PERSONNE2.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à l'entière des arriérés de loyers et non seulement à la moitié des arriérés, tel que retenu par le premier juge. A titre subsidiaire, elle demande la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) au paiement des arriérés de loyers, par réformation du jugement entrepris.

Etant donné que PERSONNE3.) n'a pas été intimé et qu'aucune des parties n'a jugé utile de procéder à sa mise en intervention, le tribunal de céans décide que l'appel incident est à déclarer irrecevable.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros par réformation du jugement entrepris, ainsi qu'une indemnité de procédure d'un

montant de 1.000.- euros pour l'instance d'appel sur base 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).

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au paiement de la somme de 175.- euros à titre d'indemnité de procédure en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Tant la demande de PERSONNE1.) que celle de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie.

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 PERSONNE2.) aux frais et dépens de la première instance, par confirmation du jugement entrepris ainsi qu'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,

dit l'appel principal recevable en la forme,

dit l'appel incident irrecevable,

donne acte à PERSONNE2.) de la diminution de sa demande initiale,

la dit recevable et fondée,

partant, après diminution de la demande et par réformation du jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 3.348,56 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts à partir du 20 février 2024,

confirme pour le surplus,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, en déboute,

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