

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00112

Audience publique du mardi, dix-huit juin deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-01834

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 21 février 2024,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E-NUMERO1.),

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

appelante par appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée IE.LEX SARL, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1930 Luxembourg, 68, avenue de la Liberté, inscrite au registre de commerce et des sociétés de

Luxembourg sous le numéro B 199233, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-01834 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 12 mars 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 16 avril 2024 pour plaidoiries. A la demande de refixation de Maître STOFFEL du 15 avril 2024, l'affaire fut refixée au 28 mai 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Styliani Néféli ROUPAKIA, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de la société à responsabilité limitée IE.LEX SARL, représentée par Maître Daniel PHONG, 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, 18 juin 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 17 juillet 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater la résiliation du bail conclu entre parties avec effet au 9 mars 2023, sinon à la date de la demande en justice pour cause de manquements contractuels dans son chef et pour le voir condamner à lui payer le montant de 750.- euros à titre d'indemnité d'occupation à partir du 9 mars 2023 jusqu'à son déguerpissement effectif des lieux avec les intérêts au taux conventionnel de 1% sur le montant du loyer en souffrance tel que prévu à l'article 3 du bail et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement.

La société SOCIETE1.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que le montant de 7.370.- euros à titre d'arriérés de loyers, de charges et de frais pour l'utilisation de la machine à laver avec les intérêts au taux conventionnel de 1% sur le montant du loyer en souffrance.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 2 novembre 2023, le mandataire de la société SOCIETE1.) a augmenté la demande pécuniaire au montant de 9.840.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges et frais impayés jusqu'au mois d'octobre 2023 inclus tout en maintenant les autres chefs de la demande.

Il a encore demandé à voir constater la résiliation du bail avec effet au 17 mars 2023, soit huit jours après l'envoi de la lettre recommandée.

PERSONNE1.) n'a pas contesté le montant lui réclamé à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges impayées.

Il a cependant contesté les frais d'utilisation de la machine à laver, la demande en indemnité de procédure et la demande en condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Il s'est encore opposé à la résiliation du contrat de bail et a sollicité, à titre subsidiaire, un délai de déguerpissement d'au moins trois mois.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 14 décembre 2023, la société SOCIETE1.) a augmenté la demande pécuniaire au montant de 11.400.- euros, le loyer et les charges n'ayant pas non plus été réglés pour les mois de novembre et de décembre 2023.

Lors de cette audience du 14 décembre 2024, PERSONNE1.) a conclu à l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance au motif que la société SOCIETE1.) n'a pas la qualité de bailleuse.

Par jugement du 11 janvier 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire, l'a dit fondée jusqu'à concurrence du montant de 10.900.- euros et a condamné PERSONNE1.) à lui payer la somme de 10.900.- euros, avec les intérêts au taux conventionnel de 1% à partir des échéances respectives, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), l'a condamné 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 le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité mensuelle à régler par PERSONNE1.) jusqu'à son déguerpissement effectif au montant de 780.- euros.

Il a déclaré irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) à ce jour au paiement des indemnités d'occupation dues jusqu'à son déguerpissement effectif pour constituer une demande future non chiffrée.

Il a ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la demande pécuniaire.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) au paiement du montant de 400.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 21 février 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié en date du 15 janvier 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 3 mois, sinon de 2 mois.

Il demande encore à se voir décharger de la condamnation à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure pour la première instance, sinon à la voir réduire à de plus justes proportions.

Il sollicite une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance ainsi que pour l'instance d'appel et demande la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Nicky STOFFEL, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir réduire le délai de déguerpissement à 15 jours.

Elle demande encore, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure pour la première instance de 1.000.- euros.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle conclut au rejet de la farde de pièces adverse n° 2 contenant 3 pièces.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers et charges relatifs à la période de janvier 2024 à mai 2024 inclus et porte la demande en arriérés de loyers et charges à la somme **totale** de 14.724.- euros.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros et sollicite la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Suivant contrat de bail du 8 juillet 2019, la société SOCIETE1.) aurait donné en location à l'appelant une chambre meublée et équipée située à L-ADRESSE1.) moyennant un loyer mensuel de 750.- euros. Un avenant au contrat de bail aurait été signé entre les parties en date du 21 juillet 2020 et à partir du mois de mars 2022, les charges locatives auraient été fixées à 30.-euros par mois.

PERSONNE1.) ne remet pas en cause la résiliation du contrat de bail mais fait valoir que sa situation financière précaire actuelle ne lui permettrait pas de se reloger dans un délai d'un mois. Son dossier auprès de l'ADEM se trouverait toujours suspendu avec comme conséquence qu'il ne disposerait d'aucun revenu.

Il dit se rapporter à prudence de justice quant à la demande adverse en rejet de la farde de pièces n° 2.

2. La société SOCIETE1.)

Avant toute autre défense au fond, la société SOCIETE1.) demande à voir écarter la farde de pièces adverse n° 2 pour communication tardive. En effet, ladite farde de pièces ne lui aurait été communiquée que la matinée du jour des plaidoiries d'appel. Les pièces y contenues dateraient de 2023 et auraient donc pu être versées en cause bien à l'avance.

Elle s'oppose à tout délai de déguerpissement supplémentaire et demande, par réformation du jugement, à le voir réduire à seulement 15 jours à compter de la signification du jugement à intervenir.

Le premier courrier de résiliation daterait du mois de mai 2022, de sorte que PERSONNE1.) serait au courant depuis maintenant deux ans qu'il doit se reloger. Or, il resterait en défaut d'établir avoir entrepris la moindre recherche de logement pendant ce temps.

S'y rajouterait encore que le locataire afficherait entretemps 19 mois d'arriérés de loyers et de charges.

Motifs de la décision

1. Quant à la farde de pièces n° 2 de PERSONNE1.)

La règle veut que toute communication soit faite de telle manière que son destinataire dispose d'un délai raisonnable pour examiner les pièces et déposer éventuellement de nouvelles conclusions (cf. Encyclopédie Dalloz de Procédure Civile vo. Communication de Pièces nos. 63 et 64).

Le juge n'est pas obligé d'écarter des débats la pièce qu'il estime communiquée tardivement. Il choisit en fonction des circonstances propres à l'espèce : nature et complexité de la pièce, son importance pour la solution du litige, comportement personnel de la partie retardataire, etc. la solution à adopter (cf. Encyclopédie Dalloz de Procédure Civile vo. Communication de Pièces no 68).

Les juges du fond apprécient souverainement le « *temps utile* ». Cependant, les juges ne peuvent se limiter à relever le caractère tardif de la communication, ils doivent indiquer en quoi la communication a porté atteinte au contradictoire. En effet, le juge se doit de rechercher si malgré le dépôt de dernière heure des pièces, la partie adverse a disposé d'un temps suffisant pour y répondre. Il s'agit d'une appréciation de fait qui consiste à savoir si le bénéficiaire de la communication a eu le temps de recevoir, examiner, analyser les pièces communiquées et préparer en connaissance de cause sa défense (Cass. ch. mixte, 3 févr. 2006, n° 04-30.592 : JurisData n° 2006-032168 ; Bull. civ.

2006, ch. mixte, n° 2 ; D. 2006, p. 1269, obs. A. Bolze ; RTD civ. 2006, p. 376, obs. R. Perrot).(cf op. cit. n° 40).

En l'espèce, la farde de pièces n° 2 de PERSONNE1.) contient 3 pièces, à savoir :

- Une lettre du FONDS DU LOGEMENT du 19 juillet 2023 confirmant l'inscription de PERSONNE1.) sur la liste d'attente ;
- Un courrier de la SOCIETE NATIONALE DES HABITATIONS A BON MARCHÉ du 5 septembre 2023 confirmant l'inscription de PERSONNE1.) sur la liste d'attente ;
- Un certificat d'affiliation de PERSONNE1.) au Centre Commun de la Sécurité Sociale retraçant les derniers emplois de l'appelant.

Lesdites pièces ne sont d'aucune complexité et se limitent à quelques pages qui ne nécessitent pas d'analyse approfondie, ni en fait, ni en droit.

Dans ces conditions, le tribunal décide que les droits de défense de la partie intimée n'ont pas été violés par la communication desdites pièces dans la matinée du jour des plaidoiries d'appel et qu'elle a été à même de préparer utilement sa défense en connaissance de cause.

Il n'y a donc pas lieu d'écarter la farde de pièces n° 2 de PERSONNE1.).

2. Quant aux arriérés de loyers

La société SOCIETE1.) verse un décompte actualisé et augmente sa demande en arriérés de loyers et charges par rapport à la période de janvier 2024 à mai 2024 inclus.

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 en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

PERSONNE1.) confirme expressément que la somme totale de 14.724.- euros, telle que retenue par le prédit décompte, est exacte.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme **totale** de 14.14.724.- euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période de décembre 2019 à février 2023 inclus et pour la période de juin 2023 à mai 2024 inclus.

L'avenant au contrat de bail stipule en son article 3 que « *En cas de retard de paiement de plus de 15 jours, un intérêt de retard de 1% par mois sera appliqué aux montants du*

loyer et de l'avance sur charges en souffrance, sans nécessité pour le bailleur de mettre en demeure le locataire ».

Le montant de 14.724.- euros est partant à augmenter des intérêts au taux conventionnel de 1%, à partir des échéances respectives, jusqu'à solde.

3. Quant au délai de déguerpissement

Il est constant en cause que PERSONNE1.) est au courant depuis le mois de mai 2022, soit entretemps deux ans, qu'il doit se reloger.

Force est de constater qu'au vu des pièces versées en cause que PERSONNE1.) est inscrit à l'ADEM depuis le mois d'octobre 2019 et qu'il ne bénéficie plus du REVIS depuis le mois de décembre 2022.

Il ressort encore des pièces que PERSONNE1.) se trouve actuellement sur les listes d'attentes du FONDS DE LOGEMENT et de la SOCIETE NATIONALE DES HABITATIONS A BON MARCHE.

Le tribunal a certes conscience du fait que PERSONNE1.) se trouve dans une situation financière hautement précaire. Toujours est-il que grâce aux diverses procédures en justice, il a entretemps bénéficié d'un délai de déguerpissement de deux ans et la baillesse ne saurait être tributaire de la situation personnelle de PERSONNE1.) qui affiche pour le surplus encore des arriérés de loyers et de charges à hauteur de 14.724.- euros.

Ce d'autant plus qu'il ressort expressément du courrier du FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE qu'en application de l'article 3 (1) c) de la loi modifiée du 28 juillet 2018, PERSONNE1.) n'a plus droit au paiement de l'allocation d'inclusion faute d'avoir collaboré suffisamment avec l'ADEM dans le cadre de sa réinsertion dans le marché du travail.

Les faits d'espèce ne justifient dès lors pas d'augmenter le délai de déguerpissement à 3, sinon 2 mois à compter de la signification du présent jugement.

Au vu de la situation hautement précaire de PERSONNE1.), il n'y a pas lieu non plus de faire droit à l'appel incident consistant à voir réduire le délai de déguerpissement à seulement 15 jours.

Il y a partant lieu à confirmation du jugement entrepris, sauf à dire que le délai de déguerpissement d'un mois court à partir de la date de la signification du présent jugement.

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).

PERSONNE1.) sollicite une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance ainsi que pour l'instance d'appel.

Le tribunal relève que la demande de PERSONNE1.) en indemnité de procédure pour la première instance n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant, il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant en ce qui concerne la présente instance d'appel que pour ce qui est de la première instance.

A défaut par 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 pour ce qui est de l'instance d'appel.

Il y a encore lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 400.- euros pour la première instance.

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 les appels principal et incident en la forme,

dit qu'il n'y a pas lieu au rejet de la farde de pièces n° 2 de PERSONNE1.) contenant 3 pièces,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 11 janvier 2024,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI une indemnité de procédure de 400.- euros pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

sauf à dire que le délai de déguerpissement d'un mois court à partir de date de la signification du présent jugement,

dit l'augmentation de la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en arriérés de loyers et charges recevable et fondée,

partant et conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI le **montant total de 14.724.- euros**, avec les intérêts au taux conventionnel de 1% à partir des échéances respectives, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

déboute la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI 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.