

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2024TALCH03/00113

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

Numéro du rôle : TAL-2024-02552

Composition :

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

ENTRE :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 21 mars 2024,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02552 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 avril 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 28 mai 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement Maître Cédric HIRTZBERGER, 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, 18 juin 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe le 17 octobre 2023, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 3.750.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le mois d'octobre 2023, et la somme de 625.- euros à titre d'arriérés de charges pour l'année 2022, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du défendeur et de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement.

Le requérant a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a augmenté sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges à la somme de 15.000.- euros en y ajoutant les mois de novembre et décembre 2023 ainsi que janvier 2024.

PERSONNE1.) a été en aveu ne pas avoir réglé les loyers et avances sur charges pour les mois d'octobre à décembre 2023 et de janvier 2024, mais il a demandé à voir déduire de la somme redue un montant de 250.- par mois, soit une somme de $250 \times 12 = 3.000.-$ euros, à titre d'avances sur charges payées, à défaut pour le bailleur d'avoir établi le décompte des charges de l'année 2023.

Il a encore contesté la demande à titre d'arriérés de charges locatives pour l'année 2022, en affirmant qu'il n'aurait pas eu le temps de vérifier le décompte y relatif.

Pour le surplus, il a demandé au juge de paix de lui accorder un délai de paiement de trois mois

A titre subsidiaire, il a sollicité à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois.

Il a encore réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) s'est opposé à la demande de rejet, en faisant valoir que le décompte des charges pour l'année 2022 aurait été communiqué au défendeur déjà par courriel du 28 août 2023, de sorte qu'il aurait largement eu le temps d'en prendre connaissance, mais il n'a pas contesté la communication tardive du courriel du 28 août 2023 lui-même, versé en tant que pièce n° 5.

Par jugement du 21 février 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, a déclaré la demande recevable et a rejeté des débats le courriel du 28 août 2023 versé en tant que pièce n° 5 par PERSONNE2.).

Il a déclaré la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 15.000.- euros et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 15.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, soit sur la somme de 3.750.- euros à partir du 17 octobre 2023, et sur la somme de 11.250.- euros à partir du 24 janvier 2024, chaque fois jusqu'à solde.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'accorder à PERSONNE1.) des délais de paiement.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), l'a condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a débouté PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 21 mars 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande sur base de l'article 1244 du code civil à se voir accorder un délai de paiement de 3 mois.

Il réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 500.- euros et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PERSONNE2.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 625.- euros à titre

d'arriérés de charges pour l'année 2022, avec les intérêts au taux légal à compter de la date d'échéance, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

Il demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Il augmente sa demande pécuniaire d'un montant de 15.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de février 2024 à mai 2024 inclus.

Il sollicite finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

En sa fonction d'agent immobilier PERSONNE1.) aurait récemment joué le rôle d'intermédiaire dans une vente de plusieurs milliers d'euros. L'acquéreur ayant obtenu un prêt, la vente devrait « *se signer dans les prochains jours* ».

Dès la signature de l'acte authentique de vente, la commission de PERSONNE1.) deviendrait exigible et il pourrait régler sa dette.

2. PERSONNE2.)

Par contrat de bail du 25 avril 2022, PERSONNE2.) aurait loué à PERSONNE1.) un logement situé à L-ADRESSE1.) moyennant un loyer mensuel de 3.300.- euros, assorti d'une avance sur charges d'un montant de 350.- euros par mois.

Par un courriel du 28 août 2023, PERSONNE2.) aurait informé PERSONNE1.), de l'augmentation du montant de l'avance sur charges au montant de 450.- euros par mois, à compter du 1^{er} octobre 2023.

A partir du mois de mars 2023, PERSONNE1.) aurait accusé du retard dans le paiement du loyer. Ces irrégularités se seraient transformées à compter du mois d'octobre 2023 en un défaut total de paiement des loyers échus.

Le premier juge aurait à juste titre refusé d'accorder des délais de paiement à PERSONNE1.) alors que l'évènement dont il se prévaudrait serait incertain et hypothétique.

Le juge de paix aurait cependant écarté des débats à tort le courriel du 28 août 2023 et il y aurait lieu, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 625.- euros à titre d'arriérés de charges pour 2022.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris

PERSONNE1.) dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris, soit la période de février 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 et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

En l'absence de contestation de la part de PERSONNE1.), la demande est à dire fondée pour le montant réclamé de 15.000.- euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 28 mai 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

2. Quant aux arriérés de charges pour l'exercice 2022

PERSONNE1.) n'a pas autrement pris position par rapport à cette demande.

Suivant courriel daté du 28 mai 2023, dont la communication valable en tant que pièce n° 5 n'est plus contestée par PERSONNE1.) en instance d'appel, PERSONNE2.) écrit à la partie appelante « *Je vous remercie de bien vouloir me couvrir d'un complément de charge de 625 euros pour 2023 (...)* ».

Le prédit courriel datant du 28 mai **2023**, force est tout d'abord de constater que le courriel contient une erreur matérielle et qu'il y a lieu de lire un « *complément de charge de 625 pour **2022*** ».

Bien que PERSONNE2.) ne verse d'autre pièce relative aux charges de l'année 2022 à l'appui de sa demande, il y a toutefois, en l'absence de la moindre contestation précise et circonstanciée de la part de PERSONNE1.) par rapport à cette demande et au vu des explications et pièces fournies par PERSONNE2.), de dire telle demande, par réformation du jugement entrepris, fondée pour le montant réclamé de 625.- euros.

Il échet partant, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 625.- euros à titre d'arriérés de charges pour l'année 2022, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 28 mai 2024, date des plaidoiries d'appel, jusqu'à solde.

3. Quant au délai de paiement

L'article 1244 du code civil dispose :

« *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 l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état ».

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont 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 par la convention entre parties.

Les juges du fond ont un pouvoir souverain d'appréciation pour décider si le débiteur peut bénéficier de mesures de grâce. Cette solution est fermement admise depuis longtemps par la jurisprudence. Il s'ensuit qu'ils ont un pouvoir discrétionnaire pour accorder ou refuser des délais aux débiteurs. (Lexisnexis, Jurisclasseur Civil, art. 1235 à 1248, fasc. 30, contrats et obligations, division de la dette en fractions, numéros 170 et suiv.)

PERSONNE1.) ne fournit pas la moindre pièce (telle que par exemple un compromis de vente, sinon toute autre pièce relative à sa situation financière) pour étayer ses dires concernant une rentrée d'argent considérable dans les meilleurs délais, dires qui restent dès lors à l'état de pures allégations.

S'y rajoute que si effectivement la vente immobilière s'était réalisée « *dans les prochains jours* » telle qu'insinué par PERSONNE1.) dans son acte d'appel du 21 mars 2024, il aurait nécessairement dû disposer de la commission lors des plaidoiries d'appel du 28 mai 2024, soit plus de deux mois après. Or, il a fait plaider d'être toujours en attente de recevoir une commission en tant qu'agent immobilier.

Dans ces conditions, et en application des principes qui précèdent, il n'y a, par confirmation du jugement entrepris, pas lieu d'accorder à PERSONNE1.) des délais de paiement.

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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE2.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice. Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue à 750.- euros l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel devant revenir à la partie intimée sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- 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 l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 21 février 2024,

dit la demande de PERSONNE2.) en arriérés de charges relatifs à l'exercice 2022 fondée pour le montant de 625.- euros,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) à titre d'arriérés de charges relatifs à l'exercice 2022 le montant de 625.- euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 28 mai 2024, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et de charges pour la période de février 2024 à mai 2024 inclus recevable et fondée pour le montant de 15.000.- euros,

partant et en conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme **totale** de 30.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période d'octobre 2023 à mai 2024 inclus, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 3.750.- euros à partir du 17 octobre 2023, sur la somme de 11.250.- euros à partir du 24 janvier 2024 et sur la somme de 15.000.- euros à partir du 28 mai 2024, chaque fois jusqu'à solde,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 750.- euros,

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