

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00032

Audience publique du mardi, onze février deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07011

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Aïcha PEREIRA, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

PERSONNE1.), avocat à la Cour, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER, demeurant à Luxembourg du 14 août 2024,

comparu par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculé au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant au Luxembourg

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07011 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 03 septembre 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la 3eme chambre à l'audience publique du mardi 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A cette audience l'affaire fut fixée au 05 novembre 2024 pour plaidoiries. Par avis du 05 novembre 2024 l'affaire fut refixée au 21 janvier 2025 pour plaidoiries.

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

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

Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, en remplacement de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, représentée par Maître David GROSS, 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, 11 février 2025 le

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

Par requête déposée le 8 avril 2024 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire sans caution du jugement, le voir condamner à lui payer le montant de 43.371,60 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 11 juillet 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, voir prononcer la résiliation judiciaire du bail et voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux loués dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement.

Elle a encore sollicité le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 17 juin 2024, PERSONNE2.) a augmenté sa demande par rapport aux loyers et avances sur charges des mois de mars 2024 à juin 2024 compris pour la porter à la somme totale de 55.472,30 euros.

PERSONNE1.) n'a contesté ni le principe, ni le quantum des montants lui actuellement réclamés mais a demandé des délais de paiement pour apurer ses arriérés de loyers et avances sur charges.

Il a encore dit s'engager à libérer les lieux le 30 août 2024 et a sollicité ainsi un délai de déguerpissement de nature à coïncider avec cette date.

Par jugement du 8 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 55.472,30 euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 41.371,60 euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 8 avril 2024, et sur le montant de 14.100,70 euros à partir de l'augmentation de la demande, le 17 juin 2024, le tout jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné ce dernier 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, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 500.- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a rejeté la demande en exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 14 août 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de la condamnation au paiement du montant de 55.472,30 euros à titre d'arriérés de loyers.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 21 janvier 2025, il a dit ne plus contester les montants lui réclamés à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges mais sollicite un délai de paiement « *jusqu'à ce qu'il soit en mesure de payer* ».

Il demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 14.864,22 euros à titre de dommages et intérêts du chef de trouble de jouissance.

Il demande encore acte qu'il a entretemps quitté les lieux loués et réclame une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500.- euros ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges à la somme **totale** de 62.605,03 euros.

Elle demande à voir déclarer la demande adverse en dommages et intérêts pour de prétendus troubles de jouissance irrecevable.

Subsidiairement, elle demande à voir déclarer la demande non-fondée.

Elle réclame à son tour une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 1.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

A l'audience des plaidoiries d'appel PERSONNE1.) dit expressément ne plus contester ni le principe, ni le quantum des arriérés de loyers et avances sur charges lui actuellement réclamés mais se limite à renvoyer à ses problèmes familiaux et de santé, dont notamment une procédure de divorce en cours.

Sur ce, il sollicite un délai de paiement « *jusqu'à ce qu'il soit en mesure* » d'apurer sa dette. Dans ce contexte, il donne notamment à considérer que l'ancienne maison conjugale se trouverait actuellement en vente et que le solde lui permettrait de payer sa dette vis-à-vis de la partie intimée.

Il maintient toutefois sa demande en dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

En effet, les membres de son étude d'avocat ainsi que les clients n'auraient pas bénéficié de l'ascenseur sur la période du 1^{er} octobre 2023 jusqu'au 31 décembre 2023, avec comme conséquence que de nombreuses sociétés auraient refusé de livrer du matériel, les lieux loués se trouvant au 6^{ième} étage de l'immeuble.

S'y rajouteraient un « *très important* » dégât des eaux au 2^{ième} sous-sol de l'immeuble dans lequel il occuperait une cave, laquelle ferait également partie du contrat de bail litigieux, contenant notamment les archives de son étude et une partie de sa bibliothèque.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) confirme que les clés lui ont été remises au courant du mois d'août 2024.

Elle verse un décompte actualisé prenant en compte les arriérés de loyers et d'avances sur charges relatives aux mois de juillet 2024 et d'août 2024 et porte sa demande en paiement au montant total de 62.605,03 euros.

En tout état de cause, la clause indiciaire contenu dans le contrat de bail s'appliquerait automatiquement, sans qu'il n'y ait besoin d'avertir au préalable le locataire.

La demande en dommages et intérêts pour de prétendus troubles de jouissance serait à déclarer irrecevable au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle formulée pour la première fois en instance d'appel.

Subsidiairement, elle demande à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande en dommages et intérêts alors que non seulement il ne verserait pas la moindre preuve de ses dires, mais aurait pour le surplus omis d'en informer la bailleresse.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges et au délai de grâce

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.

Vu le décompte actualisé versé en cause et l'accord de PERSONNE1.) par rapport aux montants lui actuellement réclamés, la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et avances sur charges et à dire fondée pour le montant réclamé **total** de 62.605,03 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 41.371,60 euros à partir du 8 avril 2024, sur le montant de 14.100,70 euros à partir du 17 juin 2024 et sur le montant de 7.132,73 euros à partir du 21 janvier 2025, dates des demandes respectives en justice, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande à se voir allouer un délai de paiement jusqu'à ce qu'il serait revenu à meilleure fortune.

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 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. (LexisNexis, Jurisclasseur Civil, art. 1235 à 1248, fasc. 30, contrats et obligations, division de la dette en fractions, numéros 170 et suiv.)

Le tribunal constate que PERSONNE1.) ne verse aucune pièce par rapport à sa situation financière, ne précise pas quel montant il serait à même d'apurer par mois et à partir de quand.

PERSONNE1.) ne justifiant pas être dans une situation lui permettant de bénéficier de la mesure prévue par l'article 1244 du code civil, sa demande y relative est à déclarer non fondée.

2. Quant aux dommages et intérêts pour trouble de jouissance

Selon l'article 592 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, il ne sera formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

La demande reconventionnelle est recevable lorsqu'elle sert de défense à l'action principale. Il n'est pas nécessaire qu'elle soit connexe à la demande principale, mais il faut qu'elle entraîne, si elle est admise, le rejet de la demande principale en tout ou en partie. Ainsi, une demande reconventionnelle, qui aurait pour but unique de procurer à celui qui l'a formée, un avantage distinct de sa défense à l'action principale, et ne ferait, par conséquent, pas échec à la demande principale, est irrecevable (cf. Encyclopédie Dalloz, proc. civ. V^o demande reconventionnelle n° 11, 12, 13 ; Tr. Arr. Lux. 23 juillet 2003, n° 22316 du rôle).

Dans la mesure où PERSONNE1.) ne formule pas de demande en compensation des dommages et intérêts avec les arriérés de loyers et avances sur charges lui réclamés et en ce que la demande ne constitue pas non plus une défense à l'action principale (à supposer la demande en dommages et intérêts fondée, la dette en arriérés de loyers et avances sur charges persisteraient toujours), la demande actuellement formée pour la première fois en instance d'appel constitue une demande nouvelle, de sorte qu'elle est à déclarer irrecevable.

3. 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.

PERSONNE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 750.- euros.

Il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure 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 l'appel en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il vient de quitter les lieux loués,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 8 juillet 2024,

donne acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges,

la dit recevable et fondée,

partant et en conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme **totale** de 62.605,03 euros, à augmenter des intérêts au taux légal sur le montant de 41.371,60 euros à partir du 8 avril 2024, sur le montant de 14.100,70 euros à partir du 17 juin 2024 et sur le montant de 7.132,73 euros à partir du 21 janvier 2025, chaque fois jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en sursis de paiement,

dit la demande de PERSONNE1.) en dommages et intérêts pour trouble de jouissance irrecevable,

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.