

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour PERSONNE1.)

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00031

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

Numéro du rôle : TAL-2024-07307

Composition :

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

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 26 juillet 2024,

comparu par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-Sur-Alzette,

E T :

PERSONNE2.), institutrice, demeurant à L-ADRESSE2.)

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant au Luxembourg,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07307 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour plaidoiries. Après plusieurs refixations l'affaire fut fixée à l'audience du 21 janvier 2025 pour plaidoiries.

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

Maître SIDIBE Rokhaya, avocat, en remplacement de Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Daniela ROCCHIO, avocat, en remplacement de Marisa ROBERTO, 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 17 mai 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 2.720.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de février 2024, mars 2024 et avril 2024 et d'avances sur charges pour le mois de mai 2024, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement.

PERSONNE2.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 4 juillet 2024, PERSONNE2.) a augmenté sa demande pécuniaire au montant de 4.660.- euros tout en précisant que le montant de 300.- euros fut réglé par PERSONNE1.) en date du 19 juin 2024 à titre de charges.

PERSONNE1.) n'a pas contesté le montant lui réclamé à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges impayées et a sollicité un délai de paiement de « quelques » mois afin de pouvoir régulariser sa situation financière.

Par jugement du 11 juillet 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 et a donné acte à PERSONNE2.) de la modification de sa demande pécuniaire.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 4.660.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 2.420.- euros à partir du 17 mai 2024 et sur le montant de 2.240.- euros à partir du 4 juillet 2024, dates des demandes respectives, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné PERSONNE1.) 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 ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 450.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédict jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et à se voir décharger de la condamnation à déguerpir des lieux loués.

Subsidiairement, il demande à se voir accorder un délai de dégisperissement de 6 mois.

Il demande encore à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 450.- euros pour la première instance.

Il réclame à son tour une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.000.- euros et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, sinon à voir instituer un partage lui largement favorable.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 21 janvier 2025, PERSONNE1.) a finalement fait valoir avoir quitté les lieux loués au courant du mois d'août 2025.

PERSONNE2.) confirme que PERSONNE1.) a remis les clés au mois d'août 2025 et qu'il a procédé à des paiements pour la somme de 2.720.- euros depuis le jugement entrepris.

Elle augmente toutefois sa demande en arriérés de loyers et charges par rapport au mois d'août 2024 pour un montant de $800 + 320 = 1.120$.- euros.

Elle demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris pour le surplus et réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que PERSONNE1.) est parti des lieux loués au mois d'août 2024, sans préjudice quant à une date plus exacte.

Les demandes de PERSONNE1.) tendant à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement des lieux loués sont partant à déclarer sans objet.

PERSONNE2.) verse un décompte actualisé concernant les arriérés de loyers et charges, non autrement contesté par la partie adverse, et duquel il résulte que PERSONNE1.) a procédé à un paiement à hauteur de 1.600.- euros en date du 15 juillet 2024 et encore une fois à un paiement de 1.120.- euros en date du 8 août 2024, soit la somme de 2.720.- euros.

Par réformation du jugement entrepris, il échet donc de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.720.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

PERSONNE1.) ne conteste pas non plus le montant de $800 + 320 = 1.120$.- euros réclamé par PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arriérages, 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 et vu le décompte actualisé, la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et charges est partant en définitive à dire fondée pour la **somme totale de** 4.660 (condamnation en première instance) – 2.720 (paiements intervenus depuis le jugement entrepris) + 800 (loyer du mois d'août 2024) + 320 (arriérés de charges) = **3.060.- euros**, cette somme à augmenter des intérêts au taux légal sur le montant de 1.940.- euros à partir du 4 juillet 2024 et sur le montant de 1.120.- euros à partir du 21 janvier 2025, dates des demandes respectives en justice, chaque fois jusqu'à solde.

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.

A défaut par PERSONNE2.) 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, tant, par réformation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance, qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

Il y a partant lieu de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 450.- 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 l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que les clés des lieux loués ont été remises,

dit les demandes de PERSONNE1.) tendant à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement des lieux loués sans objet,

donne acte à PERSONNE2.) que PERSONNE1.) a procédé à des paiements à titre arriérés de loyers et avances sur charges pour la somme de 2.720.- euros,

partant et par réformation du jugement entrepris,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.720.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 450.- euros pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris,

la dit recevable et fondée jusqu'à concurrence du montant de 1.120.- euros,

en conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) **la somme totale de 3.060.- euros**, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 1.940.- euros à partir du 4 juillet 2024 et sur le montant de 1.120.- euros à partir du 21 janvier 2025, chaque fois jusqu'à solde,

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

déboute PERSONNE2.) 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.