

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00055

Audience publique du vendredi, vingt-et-un mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06042

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 11 juillet 2024,

comparant par Maître Mohamed QADAOUI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER,

comparant par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06042 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 30 juillet 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 22 novembre 2024 pour plaidoiries. Suite à un courrier de Maître QADAoui du 21 novembre 2024, l'affaire fut refixée au 28 février 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

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

Maître Alex ENGEL, 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 vendredi, 21 mars 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée en date du 15 mai 2023, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, pour le voir condamner à lui payer le montant de :

- 2.250.- euros à titre d'indemnités d'occupation rédues pour les mois de décembre 2022, janvier 2023 et février 2023 ;
- 660,49 euros à titre des frais d'huissier exposés par le requérant en relation avec le déguerpissement de PERSONNE1.) ;

chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a encore réclamé une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.500.- euros et a sollicité la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) a demandé à titre reconventionnel la restitution de la garantie locative d'un montant de 1.500.- euros ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement du 30 mai 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit les demandes principales et reconventionnelles recevables en la forme.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.810,49 euros à titre d'indemnités d'occupation et de frais d'huissier de justice, avec les intérêts au taux légal à partir du 15 mai 2023, jusqu'à solde,

Il a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.500.- euros à titre de remboursement de la garantie locative.

Il a ordonné la compensation entre les créances respectives.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire, a fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés pour un tiers à PERSONNE2.) et pour deux tiers à PERSONNE1.).

Par jugement rectificatif du 28 juin 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la requête en rectification en la forme, l'a dit fondée, rectifiant le jugement n° 1830/24 du 30 mai 2024, a dit qu'à la page 5, alinéa 1^{er}, dernière phrase, de la motivation du jugement n° 1830/24 du 30 mai 2024, il y a lieu de lire ce qui suit : « *Tout argumentaire de PERSONNE1.) relatif à la prétendue inoccupation actuelle de la maison est à rejeter pour défaut de pertinence* »;

Il a dit qu'à la page 5, alinéa 3 de la motivation du jugement n° 1830/24 du 30 mai 2024, il y a lieu de lire ce qui suit : « *PERSONNE1.) est en conséquence condamné à payer le montant de 1.250 euros à PERSONNE2.), avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde* » ;

Il a dit que le dispositif du jugement n° 1830/24 du 30 mai 2024 doit se lire comme suit:

« *Par ces motifs
le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,
dit les demandes des parties recevables en la forme,
dit fondée la demande de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 1.910,49 euros,
condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.910,49 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2023, jusqu'à solde,
dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 1.500 euros,
condamne PERSONNE2.) à payer le montant de 1.500 euros à PERSONNE1.),
ordonne la compensation entre les créances respectives,
dit non fondées les demandes des parties en octroi d'une indemnité de procédure,
dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,
fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour un tiers à PERSONNE2.) et pour deux tiers à PERSONNE1.)* ».

Il a ordonné que mention du jugement de rectification soit faite en marge du jugement rectifié n° 1830/24 du 30 mai 2024 et a ordonné qu'à l'avenir il ne sera plus délivré d'expédition, ni d'extrait, ni de copie de ce jugement sans la rectification ordonnée.

Il a finalement mis les frais de la demande en rectification à charge de l'ETAT.

Par exploit d'huissier de justice du 11 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le jugement numéro 1830/24 du 30 mai 2024 tel que rectifié par jugement numéro 2241/24 du 28 juin 2024 (ci-après désigné comme « le jugement entrepris »).

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.910,49 euros à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de décembre 2022, janvier 2023 et février 2023.

Subsidiairement, il demande à voir réduire l'indemnité d'occupation relatif au mois de février 2023 à de plus justes proportions.

Il demande encore à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 660,49 euros à titre de frais de l'huissier de justice, sinon à les voir partager entre les deux parties.

En tout état de cause, il demande à se voir décharger de la condamnation à deux tiers des frais et dépens de la première instance.

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

Il sollicite le rejet de la pièce adverse n° 8.

Il réclame finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose que par courrier du 27 avril 2022, PERSONNE2.) lui aurait notifié la résiliation du bail pour besoin personnel.

Suivant jugement n° 315/22 rendu en date du 9 décembre 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg aurait « *constaté la résiliation initiale de six mois tout en indiquant que ladite décision valait titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de l'appelant* ».

Aucune indemnité d'occupation ne serait redue à PERSONNE2.) pour les mois de décembre 2022 et janvier 2023 alors que l'appelant aurait déjà réglés ces mois tel qu'il résulterait des avis de débit pour les mois de décembre 2021 à juin 2023.

Il tient encore à préciser qu'il aurait effectué des paiements de 250.- euros en sus du paiement du loyer de 750.- euros. En effet, pendant les années 2021/2022, il aurait été gravement malade avec incapacité totale de travail et aurait décidé de « *provisionner* » des loyers afin d'éviter *in fine* l'impossibilité financière d'honorer son obligation de paiement du loyer.

Ensuite, aucune indemnité d'occupation ne serait pas non plus redue pour le mois de février 2023 étant donné que l'appelant aurait quitté les lieux loués depuis la fin du mois de janvier 2023. A cet égard, il renvoie à des notes de frais d'hôtel à compter du mois de février 2023.

Subsidiairement, il demande à voir réduire l'indemnité d'occupation relative au mois de février 2023 à de plus justes proportions.

Finalement, les frais d'huissier devraient être à la seule charge de la partie intimée, puisqu'il n'aurait pas été nécessaire de recourir à un huissier de justice si le bailleur avait répondu aux demandes de rendez-vous du locataire quant à l'établissement d'un état des lieux de sortie et à la remise des clefs.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) demande le rejet de la pièce adverse n° 8 au motif qu'elle lui aurait été communiquée seulement à l'audience des plaidoiries d'appel, soit tardivement.

Quant au fond, il fait valoir qu'afin d'éviter les frais d'une expulsion forcée, un courriel officiel fut d'abord adressé le 13 décembre 2022 à PERSONNE1.), qui serait cependant resté sans réaction. Ainsi, le 27 décembre 2022, l'huissier de justice aurait été mandaté afin de procéder au déguerpissement forcé du locataire. L'avocat de PERSONNE1.) en aurait été informé par courrier officiel du même jour. Ce courrier serait de nouveau resté sans réponse.

Le 2 mars 2023, soit 24 heures avant l'expulsion forcée, PERSONNE1.) aurait fini par déguerpir en restituant les clés de la maison entre les mains de l'huissier de justice.

Les frais de l'huissier de justice en relation avec le déguerpissement s'élèveraient au montant total de 660,49 euros, montant intégralement dû par PERSONNE1.).

Les indemnités d'occupation relatives aux mois de décembre 2022, de janvier 2023 et de février 2023, soit la somme totale de 2.250.- euros, resteraient intégralement dus par PERSONNE1.), dont à déduire le montant de 1.000.- réglé par courant du mois de juin 2023.

Par confirmation du jugement entrepris, PERSONNE1.) serait donc redevable de la somme de 1.250.- euros à titre d'indemnités d'occupation relatives pour les mois de décembre 2022, janvier 2023 et février 2023.

Le décompte adverse (pièce n° 6) serait erroné en ce qu'il opérerait un mélange entre la période antérieure à la reprise du bail par PERSONNE2.) et la période postérieure à telle période reprise. Le fait que ledit décompte reprendrait des paiements prétendument intervenus au mois de décembre 2021 ne porterait pas non plus à conséquence alors que PERSONNE2.) n'aurait pas encore été le bailleur à ce moment.

On ignorerait également à quoi correspondrait les paiements de 250.- euros intervenus au précédent bailleur, sans aucune autre communication. Il ne pourrait pas s'agir d'un « *supplément* » de loyer étant donné que dans ce cas, PERSONNE1.) aurait dû payer à PERSONNE2.) le montant mensuel de $250 + 750 = 1.000.-$ euros à titre de loyer. L'argument que les montants de 250.- euros constitueraient des loyers « *provisionnels* » serait également dénué de toute pertinence et à rejeter.

Motifs de la décision

1. Quant à la demande en rejet de pièce

A l'audience des plaidoiries d'appel du 28 février 2025, le mandataire de PERSONNE1.) a remis à l'avocat de PERSONNE2.) une pièce supplémentaire n° 8 libellée « *Récapitulatif des deux paiements du loyer pour le mois de juillet 2022* ».

Il est constant en cause que la prédite pièce n'a pas été communiquée à la partie adverse antérieurement à l'audience des plaidoiries d'appel.

Aux termes de l'article 279 du nouveau code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance.

L'article 64 du nouveau code de procédure civile dispose que les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

En vertu de l'article 282 du nouveau code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

La communication préalable des pièces est nécessaire à l'exercice des droits de la défense exigeant la libre contradiction et doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps de prendre inspection de ces pièces pour préparer sa défense.

L'argument du mandataire de PERSONNE1.) consistant à dire que son client ne lui a fourni ladite pièce que la veille de l'audience d'appel est sans aucune incidence à cet égard.

Il en résulte que la pièce n° 8 de PERSONNE1.) est à rejeter pour avoir été communiquée tardivement.

2. Quant aux indemnités d'occupation

Il est constant en cause que par contrat de bail conclu en date du 8 décembre 2002, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 750.- euros.

Les parties s'accordent encore sur le fait que PERSONNE1.) a versé une garantie locative à hauteur de 1.000.- euros.

Après le décès de PERSONNE3.), sa veuve PERSONNE4.), qui était l'unique propriétaire de la maison donnée en location, a légué ladite maison à sa fille PERSONNE5.), qui a, à son tour légué, la maison en question à ses trois enfants dont PERSONNE2.), qui en définitive s'est vu attribuer la maison en date du 22 avril 2022 et qui a repris le contrat de bail précité.

Par courrier recommandé du 27 avril 2022, PERSONNE2.) a notifié à PERSONNE1.) la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel et en vertu d'un jugement n° 315/22 rendu en date du 9 décembre 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, après avoir reçu la demande en prolongation du délai de résiliation de PERSONNE1.) en la forme, a dit la demande de prolongation non fondée, a constaté que le délai de résiliation initial de six mois avait expiré en date du 31 octobre 2022 et a dit que la décision valait titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.).

Les développements selon lesquels il aurait logé dans un hôtel au mois de février 2023, ne portent pas à conséquence. Toujours est-il que PERSONNE1.) ne conteste pas avoir remis les clés à l'huissier de justice en date du 2 mars 2023. Il est de principe que la rétention donne lieu à des indemnités d'occupation. (M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, n° 910)

PERSONNE2.) réclame actuellement les indemnités d'occupation relatives aux mois de décembre 2022, janvier 2023 et février 2023. A l'audience des plaidoiries, il a expressément précisé qu'il ne sollicite pas d'indemnité d'occupation pour le mois de mars 2023.

Il résulte du décompte versé par PERSONNE1.) en tant que pièce n° 6 (de la farde contenant 7 pièces) que les indemnités d'occupation pour les mois de décembre 2022, janvier 2023 et février 2023 sont restées en souffrance.

Tous les développements de PERSONNE1.) quant au versement d'un loyer « *supplémentaire* » sont à rejeter alors que non seulement il ne ressort d'aucune pièce en cause (telle que par exemple une communication de virement) qu'il s'agit d'un « *supplément* » de loyer mais encore la plupart de ces paiements sont antérieurs au mois d'avril 2022, soit sans relation avec l'actuel bailleur.

Les parties ne remettent pas en cause que le premier juge a pris en compte le paiement de la somme de 1.000.- euros intervenue en date du 7 juin 2023.

Au vu de ce qui précède et en l'absence de preuve de paiement ainsi que de contestation circonstanciée, la demande de PERSONNE2.) en arriérés d'indemnités d'occupation est, par confirmation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant de $(3 \times 750) - 1.000 = 1.250.-$ euros, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 15 mai 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

3. Quant aux frais d'huissier de justice

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a remis les clés à l'huissier de justice qu'en date du 2 mars 2023 alors que le jugement n° 315/22 rendu en date du 9 décembre 2022 valait titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.), le délai de résiliation ayant pris fin en date du 31 octobre 2022.

Il y a lieu de retenir d'emblée que le moyen de PERSONNE1.) en vertu duquel PERSONNE2.) n'aurait pas réservé de suite aux demandes de rendez-vous du locataire concernant l'établissement d'un état des lieux de sortie et la remise des clefs reste à l'état de pure allégation.

Au contraire, par courrier du

- 13 décembre 2022, le mandataire de PERSONNE2.) a fait savoir à l'ancien mandataire de PERSONNE1.) que « *Afin d'éviter à votre mandant les frais substantiels d'une expulsion forcée via huissier de justice, vous voudrez me dire endéans la huitaine au plus tard jusqu'à quand votre mandant aura libéré la maison de ma partie* ».
- 27 décembre 2022, faute de réponse de la part du locataire, le mandataire de PERSONNE2.) informe l'avocat de PERSONNE1.) que la grosse du prédict jugement n° 315/22 a été transmis à l'huissier de justice en vue d'une expulsion forcée.

Suivant courriel du 30 décembre 2022, l'assistante sociale de PERSONNE1.) écrit à PERSONNE2.) que la maison en cause serait libérée pour le 1^{er} février 2023.

Ensuite par courrier du 28 février 2023, le mandataire de PERSONNE2.) fait savoir au mandataire de PERSONNE1.) que « *Arrivé sur les lieux le mardi 7 février 2023, mon mandant s'est de nouveau vu refuser les clés par Monsieur PERSONNE1.). L'huissier*

a donc repris la procédure d'expulsion. A ces fins, il s'est mis en contact avec Monsieur PERSONNE1.). Ce dernier a cependant refusé de restituer les clés à l'huissier. Le 23 février 2023, Monsieur PERSONNE1.) a informé l'huissier que les clés avaient été envoyées à mon mandant par courrier recommandé (...). Il s'agissait-là, une fois de plus de plus, d'un mensonge. En effet, à ce jour, les clés ne sont toujours pas parvenues à mon mandant. »

L'huissier de justice CALVO a finalement informé PERSONNE2.) en date du 28 février 2023 que l'expulsion forcée aurait lieu le vendredi 3 mars 2023 à 11.00 heures.

Dans la mesure où PERSONNE2.) a été contraint de faire entamer par l'huissier de justice les démarches relatives à la procédure d'expulsion forcée de PERSONNE1.), faute par ce dernier de restituer les clés avant le 2 mars 2023, les frais d'huissier y afférents d'un montant total de 660,49 euros sont, par confirmation du jugement entrepris, à allouer à PERSONNE2.). Ce montant est également à majorer des intérêts au taux légal à partir du 15 mai 2023, jusqu'à solde

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).

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE2.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'il 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 500.- euros l'indemnité de procédure devant revenir à la partie intimée sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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.

Le jugement entrepris est finalement encore à confirmer en ce qu'il a fait masse des frais et dépens de la première instance et les a imposés pour un tiers à PERSONNE2.) et pour deux tiers à PERSONNE1.).

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,

rejette la pièce n° 8 de PERSONNE1.) intitulée « *Récapitulatif des deux paiements du loyer pour le mois de juillet 2022* »,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 30 mai 2024,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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