

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00065

Audience publique du mardi, premier avril deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-00263

Composition :

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

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER de Luxembourg du 31 décembre 2024,

comparant par Maître Eric SAYS, 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 Christine KOVELTER,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-00263 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 janvier 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 11 mars 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Eric SAYS, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Jean-Paul NOESEN, 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, 1^{er} avril 2025 le

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

Par requête déposée le 5 juin 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, principalement, pour voir constater que le bail entre parties a été résilié d'un commun accord avec effet au 30 juin 2023, sinon subsidiairement, pour voir déclarer résilié le bail entre parties. En tout état de cause, il a demandé à voir condamner la défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement.

Le requérant a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement n°1551/2024 du 5 juillet 2024 rendu par défaut à l'égard de PERSONNE1.), le juge de paix a décidé que le contrat de bail signé en date du 6 août 2019 a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 30 mars 2024, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement, a débouté PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

En date du 16 juillet 2024, PERSONNE1.) a formé opposition contre ledit jugement en contestant devoir quitter les lieux pour le 30 mars 2024. Elle a demandé à voir dire que le contrat de bail a été résilié avec effet au 31 décembre 2024 et à voir déclarer la demande en déguerpissement prématurée.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 15 novembre 2024, PERSONNE1.) n'a pas contesté le principe de la résiliation, mais a demandé un délai de déguerpissement d'au moins six mois pour se reloger.

PERSONNE2.) a conclu au rejet de l'opposition. Il a demandé à ce que PERSONNE1.) soit condamnée à déguerpir au début de l'année 2025 et a sollicité en outre une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par jugement du 6 décembre 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant sur opposition, contradictoirement et en premier ressort, a reçu l'opposition en la forme, a mis le jugement n°1551/2024 précité à néant et, statuant à nouveau, a reçu la demande en la forme.

Il a dit que le contrat de bail signé en date du 6 août 2019 a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 30 mars 2024, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé le requérant à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 450.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance principale et d'opposition.

Par exploit d'huissier de justice du 31 décembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le crédit jugement du 6 décembre 2024, lui notifié en date du 10 décembre 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

Elle demande encore à se voir décharger de la condamnation à payer à la partie intimée une indemnité de procédure pour la première instance

Elle sollicite la condamnation de la partie intimée à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Eric SAYS, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

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

Il réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 500.- euros.

Position des parties

L'appelante expose que malgré ses nombreux efforts et démarches, elle ne serait pas encore parvenue à se reloger, de sorte qu'elle aurait besoin d'un délai de déguerpissement de 6 mois, à compter de la signification du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) s'oppose à un délai de déguerpissement de six mois et donne à considérer que PERSONNE1.) aurait, par suite de la présente instance d'appel, d'ores et déjà bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire de trois mois.

Motifs de la décision

Au vu des pièces versées en cause, dont notamment les recherches entreprises par PERSONNE1.) afin de se reloger, des explications données de part et d'autre à l'audience des plaidoiries d'appel, ainsi que du fait que PERSONNE1.) a d'ores et déjà pu bénéficier grâce à la présente procédure d'appel d'un délai de déguerpissement supplémentaire d'environ quatre mois, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, de lui accorder un délai de déguerpissement de 2 (deux) mois pour libérer les lieux, délai qui court à partir de la date de la signification du présent jugement.

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).

A défaut par PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, le tribunal de céans décide que sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée, tant, par réformation du jugement entrepris, en ce qui concerne la première instance, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) restant tenue d'une condamnation au déguerpissement, il échet partant de la condamner également 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,

partant et par réformation du jugement entrepris du 6 décembre 2024,

accorde à PERSONNE1.) un délai de dégagement de **2 (deux) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

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,

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.