

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)
(Jugement sur requête)
2025TALCH03/00075

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

Numéro du rôle : TAL-2025-02494

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

demanderesse aux termes d'une requête en relevé de déchéance du 12 mars 2025,

comparant par Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren,

E T :

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

défenderesse aux fins, de la susdite requête en relevé de déchéance,

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-2025-02494 du rôle fut appelée en chambre du conseil du vendredi, 28 mars 2025 à 09.30 heures, salle TL0.11 du tribunal.

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

Maître Vicky KLEIN, avocat, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE1.), donna lecture de la requête et développa les moyens de sa partie.

Maître Ralph PEPIN, avocat, 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, 29 avril 2025 le

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

Par requête déposée le 12 mars 2025, PERSONNE1.) (« la requérante ») demande, sur base de la loi du 22 décembre 1986 relative au relevé de déchéance résultant de l'expiration d'un délai imparti pour agir en justice (ci-après la loi de 1986), à être relevée de la déchéance résultant de l'expiration du délai d'appel contre un jugement numéro 3680/24, rendu entre parties le 25 novembre 2024 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, ayant notamment condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 6.065,93 euros avec les intérêts légaux tels que spécifiés dans ledit jugement ainsi qu'à une indemnité de procédure de 350.- euros.

Position des parties

PERSONNE1.)

La requérante PERSONNE1.) expose qu'elle n'aurait eu connaissance ni de la requête initiale, ni du jugement précité alors que les deux actes ont été envoyés/notifiés à l'ancienne adresse de la requérante, à savoir à l'adresse L-ADRESSE3.).

Par courrier du 28 mars 2024, PERSONNE2.) aurait résilié le contrat de bail du 30 juillet 2014 qui avait été conclu entre les parties relatif au logement sis à L-ADRESSE3.). Suite à telle résiliation, résiliation dont la requérante conteste qu'elle soit intervenue selon les dispositions applicables en la matière, la requérante aurait pu penser, sans l'avis de son avocat, qu'elle devait quitter le logement.

PERSONNE1.) aurait ensuite trouvé un logement à ADRESSE1.) sis à L-ADRESSE1.), où elle est officiellement inscrite depuis le 9 août 2024, ce dont attesterait le certificat de résidence versé en cause par ses soins.

Malgré le départ de la requérante du logement loué, le propriétaire aurait intenté une affaire devant le tribunal de paix de Luxembourg par requête y déposée en date du 24 septembre 2024, et ce en reprenant l'ancienne adresse sise à ADRESSE1.) de la requérante. Or, à telle date, la requérante n'aurait été plus légalement inscrite à cette adresse.

En date du 25 novembre 2024, le jugement précité, jugement dont le relevé de déchéance est demandé en cause, aurait ensuite été rendu.

En date du 20 décembre 2024, et ce sans connaissance d'une quelconque procédure qui aurait été intentée à l'encontre de la requérante, un courrier de mise en demeure aurait été envoyé au propriétaire, alors que la requérante n'aurait pas pu récupérer ses meubles dans l'appartement et que la caution ne lui aurait pas encore été remboursée.

Ledit courrier daté du 20 décembre 2024 aurait été réceptionné par le propriétaire en date du 23 décembre 2024, date à laquelle le délai d'appel aurait encore couru. Ainsi, une réaction rapide du propriétaire respectivement de son mandataire aurait permis d'avoir connaissance du jugement précité et d'interjeter appel dans les délais impartis.

Ce ne serait que le 19 février 2025, soit quasiment deux mois après le courrier de la mise en demeure, et dès lors plus d'un mois après l'écoulement du délai d'appel, que le mandataire de la partie adverse Maître David GROSS aurait informé Maître Denis WEINQUIN par courrier daté du 19 février 2025 de l'existence du jugement précité.

Suite à la demande de Maître Denis WEINQUIN aux fins d'obtention d'une copie du jugement précité, demande formulée par courriel envoyé en date du 24 février 2025 à Maître David GROSS, le mandataire de PERSONNE2.) aurait finalement fait parvenir une copie du jugement précité à Maître Denis WEINQUIN en date du 26 février 2025.

La requérante donne encore à considérer qu'elle aurait, depuis le mois de janvier 2024, d'importants problèmes médicaux, qui auraient mené à plusieurs hospitalisations depuis l'année dernière. Ainsi, elle n'aurait quasiment plus résidé dans l'appartement loué entre janvier 2024 et août 2024, alors qu'elle aurait été hospitalisée pour de longues périodes. Il ressortirait notamment des certificats médicaux de la requérante versés en cause qu'elle aurait effectué différents sevrages et qu'elle aurait suivi diverses thérapies au moins entre juin 2024 et janvier 2025. Il en résulterait de ce fait que la requérante aurait été dans l'incapacité/l'impossibilité matérielle d'effectuer le suivi de ses obligations administratives/judiciaires.

En se référant au libellé de l'article 1^{er} de la loi de 1986, le mandataire de la partie requérante conclut qu'il s'ensuivrait de tel texte qu'en cas de défaut de connaissance en temps utile de l'acte qui a fait courir le délai ou en cas d'impossibilité d'agir, une personne peut être relevée de la déchéance, si ce défaut de connaissance ou cette impossibilité d'agir ne résulte pas de sa propre faute.

En l'occurrence, la requérante aurait respecté la résiliation du bail telle qu'envoyée par le propriétaire en quittant l'appartement loué dès qu'elle avait trouvé un nouveau logement au début du mois d'août 2024, de sorte que la requérante serait inscrite depuis le 9 août 2024 à sa nouvelle adresse sise à ADRESSE1.).

Il ne serait aucunement de la faute de la requérante que le propriétaire aurait ignoré ce changement d'adresse de la requérante – changement qu'il aurait pourtant demandé lui-même – en initiant la procédure devant le tribunal de paix de Luxembourg. Il ne serait ainsi pas de la faute de la requérante de ne pas avoir eu connaissance ni de la requête, ni du jugement qui a fait courir le délai d'appel alors qu'elle aurait été bonnement dans l'impossibilité d'avoir connaissance de la requête et du jugement.

En outre, il aurait été matériellement impossible à la requérante, en raison de ses conditions médicales, d'agir et ainsi d'intenter un recours contre le jugement précité.

La requérante conclut sur base de l'ensemble des éléments développés dans sa requête à ce qu'il y aurait lieu de faire droit à la présente demande en relevé de déchéance et en conséquence de la relever de la déchéance du délai d'appel du jugement du 25 novembre 2024 précité et de constater que le délai d'appel du jugement du 25 novembre 2024 précité commencera à courir à partir du jugement à intervenir concernant la requête en relevé de déchéance présentée en cause par la partie requérante.

Elle conteste encore la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée en cause par PERSONNE2.).

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) fait exposer qu'il se rapporterait à prudence concernant la recevabilité de la requête.

Il expose que pour qu'une partie puisse être relevé de la déchéance de l'expiration d'un délai tel que sollicité en cause par la requérante, il faudrait dans le chef de la partie qui demanderait à être relevé de la déchéance de l'expiration d'un délai un cas de force majeure et un élément exclusif de toute négligence de la part de la requérante.

Or, tel ne serait pas le cas en l'espèce.

En effet, la requérante serait partie d'un jour à l'autre de l'appartement sans jamais avoir informé le bailleur de ce départ et le nom de la requérante figurerait même encore actuellement sur la boîte aux lettres. La requérante aurait ainsi tout simplement disparu et aurait laissé ses meubles dans l'appartement, meubles qui s'y trouverait par ailleurs encore actuellement dans l'appartement.

Sur base des éléments qui précèdent, PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande en relevé de déchéance de la requérante et sollicite encore indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision

Aux termes de l'article 1^{er} de la loi de 1986 « *Si une personne n'a pas agi en justice dans le délai imparti, elle peut, en toutes matières, être relevée de la forclusion résultant de l'expiration du délai si, sans au il y ait eu faute de sa part, elle n'a pas eu, en temps utile, connaissance de l'acte qui a fait courir le délai ou si elle s'est trouvée dans l'impossibilité d'agir*

Suivant l'article 3, alinéas 1^{er} et 2, de la loi du 22 décembre 1986, « *la demande [en relevé de forclusion] n'est recevable que si elle est formée dans les quinze jours à partir du moment où l'intéressé a eu connaissance de l'acte faisant courir le délai ou à partir de celui où l'impossibilité d'agir a cessé. La demande n'est plus recevable plus d'un an après l'expiration du délai que l'acte fait normalement courir.*

Il est admis que « *l'impossibilité d'agir* » doit être le résultat d'un empêchement mettant l'intéressé hors d'état de pourvoir à ses intérêts (cf. travaux parlementaires n° 2899, commentaire des articles), notion qui est par conséquent à interpréter en ce sens que l'intéressé peut échapper à la déchéance lorsque l'inobservation du délai est due à un véritable événement de force majeure, l'application de cette notion devant cependant être contenue dans de justes limites sous peine de priver les délais de procédure de toute efficacité. Ainsi, la force majeure ne peut être retenue et le relevé de forclusion est à rejeter si l'événement n'empêche pas, objectivement, l'intéressé d'agir dans les délais (cf. J.C.P. proc. civ. fasc.145 n° 99 et ss.).

Ces principes étant rappelés, le tribunal de céans décide, sur base de l'ensemble des éléments soumis à son appréciation et des pièces et renseignements fournis en cause par les deux parties, qu'en l'espèce, l'impossibilité d'agir au sens de la loi de 1986 basée sur les problèmes médicaux de la requérante, a cessé au plus tard en date du 19 février 2025.

En effet, à telle date, la requérante (dûment représentée par son mandataire) a été informée, et a pris connaissance, qu'un jugement a été rendu entre parties en date du 25 novembre 2024 concernant le contrat de bail conclu entre parties. Il en résulte qu'à partir de telle date, il était loisible à la requérante (dûment représentée par son mandataire) à entreprendre toutes diligences utiles et nécessaires afin d'agir à l'encontre du jugement du 25 novembre 2024 précité respectivement afin d'être le cas échéant relevé de la déchéance résultant de l'expiration des délais de recours.

Il y a encore lieu de préciser qu'il est par ailleurs constant et non contesté en cause que la requérante a omis d'informer le bailleur de son changement d'adresse et que le jugement du 25 novembre 2024 précité a été notifié, suivant certificat de notification du 13 février 2025 émis par le greffe du tribunal de paix de Luxembourg et versé au dossier, à PERSONNE1.) en date du 28 novembre 2024, date à laquelle le nom de la requérante figurait encore sur la boîte aux lettres et où il y avait encore des meubles de la requérante dans l'appartement,

Au vu de ce qui précède, il y a dès lors lieu de retenir que la demande en relevé en déchéance introduite par voie de requête déposée en date du 12 mars 2025 est donc à qualifier de tardive au vu du délai de 15 jours tel que prévu à l'article 3 de la loi de 1986.

En conséquence de ce qui précède, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de déclarer irrecevable la requête en relevé de déchéance déposée le 12 mars 2025.

Le tribunal décide encore de dire recevable mais non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE2.) faute par ce dernier de prouver l'iniquité requise par la loi et étant par ailleurs précisé que PERSONNE1.) est bénéficiaire de l'assistance judiciaire.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en chambre du conseil, statuant contradictoirement et sans recours, les parties entendues en leurs explications,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la pure forme,

déclare la requête en relevé de déchéance déposée le 12 mars 2025 irrecevable,

dit recevable mais non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE2.),

laisse les frais à charge de PERSONNE1.).