N° 1396/2024
du 21.11.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 21 novembre 2024

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la **société civile immobilière SOCIETE1.).**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Nathalie BORON, en remplacement de Maître Andreas KOMNINOS, les deux avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 19 juillet 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique de vacation du jeudi, 22 août 2024 à 9.00 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise de l'affaire, celle-ci fut utilement retenue à l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 24 octobre 2024 et les débats eurent lieu comme suit:

La mandataire de la partie demanderesse, Maître Nathalie BORON, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

PERSONNE1.) fut entendu en ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe le 19 juillet 2024, la société civile immobilière SOCIETE1.). (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a fait convoquer PERSONNE1.) à se présenter devant le tribunal de paix de Diekirch pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le montant de 8.747,56 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de décembre 2023 et avril à juillet 2024, outre les intérêts.

Elle a demandé de constater la résiliation du contrat de bail avec effet à la date d'introduction de la requête introductive d'instance, sinon à compter du jugement à intervenir, sinon à toute autre date.

Elle a encore conclu au déguerpissement de son locataire.

Enfin, elle a réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 24 octobre 2024, la société SOCIETE1.) réduit sa demande pécuniaire au montant de 8.737,56 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mai 2023 à octobre 2024 et du décompte charges pour l'année 2023.

Elle ne demande plus de constater la résiliation du contrat de bail avec effet à la date d'introduction de la requête introductive d'instance, sinon à compter du jugement à intervenir, sinon à toute autre date, mais elle demande de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

PERSONNE1.) conteste le montant lui réclamé.

Il demande des délais de paiement en proposant de régler, outre le loyer et l'avance sur charges du mois courant, un montant mensuel de 500.- euros.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail non daté, ayant pris effet le 15 février 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE3.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.300.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 290.- euros.

1. La demande tendant à la rupture du délibéré

L'affaire a été plaidée et prise en délibéré à l'audience du 24 octobre 2024.

En cours de délibéré et par courrier du 25 novembre 2024, PERSONNE1.) sollicite la rupture du délibéré, au motif qu'il aurait procédé à des paiements afin d'apurer sa dette envers la société SOCIETE1.).

Une demande de rupture constitue un incident extrinsèque au fond du procès, dont le juge apprécie souverainement l'opportunité.

Le juge peut dès lors, sans méconnaître les droits de la défense, le principe du contradictoire ou le droit à un procès équitable, décider de ne pas accorder de rupture.

Le tribunal actuellement saisi tient à relever que lors de l'audience des plaidoiries du 24 octobre 2024, PERSONNE1.) a été autorisé à verser des preuves de paiement en cours de délibéré et le tribunal lui a expliqué que lesdites preuves de paiement seront prises en considération dans le jugement, pour autant qu'elles interviennent avant le prononcé du présent jugement.

Au vu de ce qui précède, notamment eu égard au fait que les preuves de paiement sont prises en compte dans le présent jugement, le tribunal considère qu'il n'y pas lieu de faire droit à la demande de rupture formulée.

2. Les arriérés de loyers et d'avances sur charges

La société SOCIETE1.) réclame le montant de [8.737,56 (montant total réclamé) – 2.313,56 (décompte charges pour l'année 2023) =] 6.424.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mai 2023 à octobre 2024.

PERSONNE1.) conteste le montant lui réclamé en se référant aux preuves de paiement versées en cause.

En l'occurrence, il résulte du décompte établi par la société SOCIETE1.) qu'elle a pris en considération tous les paiements effectués par PERSONNE1.) depuis la prise d'effet du contrat de bail, - versés en cause par ce dernier -, sauf le loyer et l'avance sur charges payés pour le mois d'octobre 2024, qui n'ont d'ailleurs été payés qu'en cours de délibéré.
En ce qui concerne le montant de 1.500.- euros qui a été payé par PERSONNE1.) en date du 15 novembre 2024, le tribunal ne procédera pas à la déduction dudit montant du montant réclamé par la société SOCIETE1.), au motif que cette dernière n'a pas formulé de demande en paiement pour le mois de novembre 2024. Il convient de retenir que ledit montant de 1.500.- euros correspond au simple terme courant échu pour le mois de novembre 2024, duquel le tribunal n'est actuellement pas saisi.

Contrairement à la position d'PERSONNE1.), tant la commission payée à l'agence immobilière que la garantie locative ne sont pas à déduire du montant actuellement réclamé.

Par conséquent, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée à concurrence du montant de [6.424.- - 1.590.- (octobre 2024) =] 4.834.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 4.834.- euros, aves les intérêts au taux légal à partir du 19 juillet 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3. <u>Le décompte charges pour l'année 2023</u>

La société SOCIETE1.) réclame le montant de 2.313,56 euros à titre du décompte charges pour l'année 2023.

PERSONNE1.) conteste le montant réclamé en soutenant que la société SOCIETE1.) aurait procédé à un ajustement des charges.

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation laisse aux parties le choix entre deux options en matière de frais. Elles peuvent soit opter pour le décompte des frais réels, impliquant le paiement d'avances sur charges et l'établissement d'un décompte annuel des frais réellement exposés par le bailleur pour le compte du locataire. Il leur est également permis de prévoir une fixation forfaitaire des charges.

Le contrat de bail stipule dans son article 5 que « Le LOCATAIRE payera une avance mensuelle de 290 € (deux cent quatre-vingt-dix Euros) pour les coûts de chauffage et les taxes décrits ci-avant. Cette avance est payable en même temps que le loyer et pour la première fois le 15 février 2023 sur le compte précité.

Le LOCATAIRE recevra le décompte des frais à sa charge une fois par an. Suite à chaque décompte annuel l'avance mensuelle pour les taxes sera adaptée. »

En l'espèce, les parties avaient dès lors opté pour le décompte des frais réels qui implique donc dans le chef du locataire le paiement d'une avance sur charges mensuelle. Un décompte des frais réellement exposés par le bailleur pour le compte du locataire est par la suite établi annuellement.

Il résulte de ce décompte charges annuel établi pour l'année 2023 que les frais réellement exposés par la société SOCIETE1.) pour le compte d'PERSONNE1.) s'élevaient au montant de 5.503,56 euros duquel ont été déduites les avances sur charges payées durant l'année 2023, soit le montant de 3.190.- euros.

Contrairement à la position d'PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) n'a dès lors pas « ajusté » le montant de l'avance sur charges mensuelle, mais elle ne fait que réclamer le solde du décompte charges de l'année 2023, conformément aux stipulations du contrat de bail.

Au vu de ce qui précède et à défaut de preuve de paiement, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement du solde du décompte charges de l'année 2023 est à déclarer fondée.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de [5.503,56 (décompte charges pour l'année 2023) – 3.190 (paiement des avances sur charges pour l'année 2023) =] 2.313,56 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 19 juillet 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

4. <u>Les délais de paiement</u>

PERSONNE1.) demande des délais de paiement en proposant d'apurer sa dette par des mensualités de 500.- euros.

La société SOCIETE1.) n'a pas pris position quant à ladite demande.

En vertu de l'article 1244 alinéa 2 du Code civil, le juge peut, 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 à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi. Le débiteur malheureux est celui qui éprouve des difficultés réelles et sérieuses à s'acquitter de ses engagements immédiatement sans que ces difficultés relèvent de la force majeure, ou qui subirait un préjudice sérieux à le faire pour des raisons plus ou moins indépendantes de sa volonté.
Ainsi, ce délai de grâce n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable, qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et, en fonction de cette projection, indique la durée requise du terme de grâce sollicité. Tel n'est pas le cas lorsque les débiteurs ne donnent ni d'indications précises sur l'ensemble de leur situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de cette situation, mais se contentent uniquement d'affirmer que leur situation financière est catastrophique et qu'ils sont actuellement en train de faire des démarches pour recouvrer des créances, sans fournir de pièces à cet égard (cf. TAL, 4 mars 2011, n° 134954 ; TAL, 24 juin 2005, n° 93884).

En l'occurrence, PERSONNE1.) verse ses fiches de salaire des mois d'août et septembre 2024 desquelles il résulte qu'il perçoit un revenu brut entre 2.000 et 3.000 euros.

Il ne donne cependant aucune indication quant à l'évolution future de sa situation financière.

En s'engageant à payer un montant mensuel de 500.- euros afin d'apurer sa dette, PERSONNE1.) prendra plus de 14 mois pour apurer les arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que le solde du décompte charges de l'année 2023.

Par ailleurs, il n'est pas établi qu'PERSONNE1.) serait effectivement en mesure d'apurer sa dette par des mensualités de 500.- euros, au motif qu'il ressent, selon ses propres déclarations à l'audience, déjà des difficultés à payer le montant mensuel de 1.590.- euros à titre de loyer et d'avance sur charges eu égard à son salaire.

Au vu de tous les développements qui précèdent, le tribunal décide de ne pas faire droit à la demande d'PERSONNE1.) en obtention des délais de paiement.

5. <u>La résiliation judiciaire du contrat de bail</u>

La société SOCIETE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef de son locataire consistant dans le non-paiement du loyer et de l'avance sur charges aux termes convenus.

PERSONNE1.) conclut au rejet de ladite demande.

Il fait valoir qu'au moment de la conclusion du contrat de bail, il aurait perçu un salaire net de 3.500.- euros. Entretemps, il aurait changé de travail et percevrait désormais un salaire plus faible.
Son épouse aurait commencé à travailler il y a trois mois, de sorte qu'il serait de nouveau en mesure de régler le loyer et l'avance sur charges de façon régulière.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

Il convient de relever que même si PERSONNE1.) perçoit actuellement un salaire inférieur à celui au moment de la conclusion du contrat de bail, ledit fait n'est pas imputable au bailleur qui est en droit de pouvoir compter sur une rentrée régulière d'argent aux échéances convenues.

Par ailleurs, il y a lieu de constater qu'PERSONNE1.) a proposé, à l'audience des plaidoiries du 24 octobre 2024, d'apurer sa dette par des mensualités de 500.- euros, mais qu'au moment du paiement du loyer et de l'avance sur charges en date du 25 octobre 2024 du mois courant, il s'est contenté à payer seulement le montant de 1.590.- euros tel que prévu dans le contrat de bail.

Il résulte des éléments du dossier, dont notamment d'un courrier adressé par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) en date du 25 juin 2023, soit il y a un an, que le locataire a proposé d'apurer sa dette par des mensualités de 300.- euros. Or, PERSONNE1.) n'a jamais procédé à un quelconque apurement de sa dette.

Le moyen selon lequel son épouse aurait commencé à travailler, de sorte que le paiement du loyer et de l'avance sur charges serait désormais garanti, laisse également d'être fondé, au motif que dans son courrier du 15 novembre 2024, PERSONNE1.) informe le tribunal que son épouse se trouverait actuellement au chômage.

Au vu de ce qui précède et eu égard à l'importance des arriérés de loyers, correspondant à trois mensualités, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE1.) a gravement manqué à ses obligations contractuelles et que ces manquements justifient la résiliation du contrat de bail.

Il y a partant lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués. Le tribunal actuellement saisi décide de lui accorder un délai de déguerpissement de 2 mois.

6. Les demandes accessoires

La société SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à la charge de la société SOCIETE1.). Il convient partant de lui allouer une indemnité de procédure de 250.- euros.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il convient par ailleurs de noter que les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme;

rejette la demande tendant à la rupture du délibéré,

déclare recevable et fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.). en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mai 2023 à octobre 2024, à concurrence du montant de 4.834.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.). le montant de **4.834.- euros**, aves les intérêts au taux légal à partir du 19 juillet 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare recevable et fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.). en paiement du solde du décompte charges pour l'année 2023,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.). le montant de **2.313,56 euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 19 juillet 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare recevable, mais non fondée la demande d'PERSONNE1.) en obtention de délais de paiement,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société civile immobilière SOCIETE1.). 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,

déclare recevable et fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.). en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 250.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.). le montant de **250.- euros**,

dit qu’il n’y a pas lieu d’ordonner l’exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.