Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 612/25
du 14.02.2025
L-BAIL-394/24

Audience publique du quatorze février deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Burak KIRAZ, avocat, en remplacement de Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 31 mai 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 16 juillet 2024 à 09.00 heures, salle JP 1.19.

Après trois remises, l'affaire fixée péremptoirement fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 21 janvier 2025 à 9 heures salle JP.0.15, lors de laquelle Maître Burak KIRAZ, avocat,

en remplacement de Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail signé le 14 août 2020 avec effet au 1er septembre 2020, PERSONNE1.) a donné en location, pour une durée 3 années renouvelable tacitement d'année en année, à PERSONNE2.), un appartement non meublé sis au troisième étage d'une résidence se trouvant à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.200 euros et d'une avance sur charge mensuelle de 280 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 31 mai 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement d'un montant de 7.620 euros au titre des arriérés de loyers et avances sur charges, outre les intérêts légaux, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail et pour voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que dès le début du contrat de bail il y aurait eu des retards de paiement des loyers, à savoir pour les mois de décembre 2020 et juin 2021. Il explique que ces retards se seraient poursuivis en 2023. Pour l'année 2024, les loyers et avances sur charges des mois de mars, avril et mai seraient en souffrance. De plus, les loyers ne seraient pas payés aux échéances convenues.

PERSONNE1.) fait encore valoir que PERSONNE2.) aurait manqué à ses obligations contractuelles alors qu'il y aurait des traces de la présence d'un chien dans l'appartement, ce qui serait expressément interdit par le contrat de bail. De plus, PERSONNE2.) aurait accueilli un squatteur dans la cave de l'appartement, qui se serait retrouvée dans un état délabré.

Il expose que malgré une tentative de résiliation amiable du contrat de bail, les parties ne seraient pas parvenues à trouver un accord. Il y aurait dès lors lieu de prononcer la résiliation du contrat en application des dispositions du contrat de bail et de l'article 1728 du code civil.

A l'audience publique des plaidoiries du 21 janvier 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance, à savoir les mois d'août 2024 à janvier 2025, et il a porté sa demande à la somme totale de 19.820 euros.

PERSONNE2.) conteste la demande en résiliation et plus particulièrement la violation de ses obligations contractuelles.

En ce qui concerne la présence d'un chien dans les lieux loués, il explique qu'il s'agirait du chien de son fils qui serait malade et qui aurait besoin de cet animal. Il aurait d'ailleurs signalé ce point au bailleur lors de l'entrée dans les lieux. Il conteste également tout prétendu état délabré de l'appartement et les prétendus dégâts.

En ce qui concerne la présence d'un squatteur, il explique qu'il aurait hébergé un ami pendant quelques semaines et qu'ensuite celui-ci se serait réfugié dans la cave sans en informer PERSONNE2.).

PERSONNE2.) ne conteste pas les arriérés de loyers et avances sur charges. Il explique qu'en 2021 il aurait eu du retard dans le paiement des loyers suite au décès de son père. Il explique encore qu'en 2024 il aurait eu quelques difficultés avec la sécurité sociales française suite à une hospitalisation au Luxembourg qui aurait entrainé une saisie sur salaire. Il expose qu'il aurait convenu avec PERSONNE1.) que le paiement du loyer s'effectuerait le quinze du mois, car il toucherait son salaire à ce moment et il s'est engagé à reprendre les paiements. Par conséquent, il a demandé au tribunal de ne pas prononcer la résiliation du contrat de bail et de lui accorder une dernière chance, tout en s'engageant à quitter les lieux en cas de nouvel impayé. Il a encore demandé à se voir accorder un échelonnement afin d'apurer sa dette.

PERSONNE1.) s'oppose à un quelconque échelonnement de la dette et maintient sa demande en résiliation du contrat de bail.

Appréciation

- Les arriérés de loyers et d'avances sur charges

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame, au titre de sa demande initiale, le paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de mars 2024 à mai 2024, soit un montant de 7.620 euros.

Au jour des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à concurrence des loyers pour les mois d'août 2024 à janvier 2025 pour porter sa demande à un total de 19.820 euros.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, il résulte des éléments de la cause que depuis le mois de mars 2024, PERSONNE2.) reste en défaut de payer le loyer et les avances sur charges s'élevant à un montant de 2.540 euros mensuel (2.200+340).

Aux termes du décompte actualisé versé lors des plaidoiries, les loyers pour les mois de mars 2024 à janvier 2025 sont en souffrance, soit un montant total de 27.940 euros (2.540 x11).

Il ressort du même décompte, que PERSONNE2.) a effectué des paiements partiels à hauteur de 8.120 euros.

PERSONNE2.) ne conteste pas être en défaut de paiement des loyers et avances sur charges. Il conteste uniquement la mise en compte du loyer du mois de mars 2024 au motif que celui-ci aurait été payé.

Le tribunal constate qu'il ressort des pièces versées en cause par PERSONNE2.) que le loyer et les avances sur charges du mois de mars 2024 ont été payés en date du 8 mars 2024. Il y a dès lors lieux d'en tenir compte.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à concurrence du montant de 17.280 euros (27.940-8.120-2.540).

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 17.280 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 7.620 euros, à partir du 31 mai 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 9.660 euros, à partir du 21 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

L'article 1244 du code civil dispose que le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, 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.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties. 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 délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil 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.

En l'espèce, PERSONNE2.) ne fournit ni des indications précises sur l'ensemble de sa situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de cette situation. Par ailleurs, il ne verse aucune pièce justifiant ses dires. Le tribunal ne se trouve donc pas en mesure d'apprécier la situation financière actuelle de PERSONNE2.), ni son évolution à court ou moyen terme.

Sa demande tendant à l'octroi de délais de paiement est par conséquent à rejeter.

- La résiliation du contrat et le déguerpissement

A l'appui de sa demande en résiliation, PERSONNE1.) invoque les conditions du bail qui stipulent que *« En cas de non-paiement d'une échéance mensuelle ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions et clauses du présent bail, et quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le propriétaire a le droit de résilier le bail, sans formalité autre qu'une lettre recommandée, et ce sans préjudice de dommages-intérêts ».*

En l'espèce, le tribunal relève que PERSONNE1.) n'a pas procédé à la résiliation du contrat de bail avant le dépôt de la requête introductive d'instance.

Faute pour PERSONNE1.) d'avoir résilier le contrat de bail en application de la clause précité du contrat de bail, le tribunal ne saurait prononcer la résiliation du contrat de bail en application de ladite clause.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de procéder à la résiliation unilatérale du bail, sans intervention initiale du juge, auquel cas le contrôle du juge s'opère a posteriori.

Il appartient au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le motif grave existe au cas où la continuation entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail, et il s'apprécie au moment de la résiliation unilatérale.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

En l'espèce, PERSONNE2.) est en aveu d'être en défaut de paiement des loyers et avances sur charges depuis le mois d'avril 2024.

Le défaut de paiement des loyers depuis le mois d'avril 2024, soit 10 mois au moment des plaidoiries du 21 janvier 2025, constitue un manquement suffisamment grave pour justifier à lui seul la résiliation du contrat de bail.

Par conséquent, il n'y a pas lieu d'analyser plus amplement les autres manquements allégués par PERSONNE1.).
En ce qui concerne la demande de PERSONNE2.) à se voir accorder une chance supplémentaire et à ne pas voir prononcer la résiliation du contrat de bail, le tribunal relève qu'au vu de l'importance des arriérés de loyer, à savoir 10 mois, et du refus de PERSONNE1.) d'accorder une chance au locataire, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Au regard du non-paiement des loyers, la demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement est à accorder à PERSONNE2.).

- Les demandes accessoires

L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 350 euros.

L'exécution provisoire

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 provisoire 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, au vu de l'importance des arriérés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge PERSONNE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

la **dit** recevable ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 17.280 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 7.620 euros, à partir du 31 mai 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 9.660 euros, à partir du 21 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

rejette la demande de PERSONNE2.) en octroi de délais de paiement,

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **2 mois** (deux mois) à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 350 euros à titre d'indemnité de procédure ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement,

condamne PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier