Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 662/25
L-BAIL-370/24

Audience publique du 19 février 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, 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 Luc JEITZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Maureen NASTASI, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 22 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1er juillet 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Maureen NASTASI se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 octobre 2024, puis remise au 2 décembre 2024 et ensuite au 22 janvier 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Luc JEITZ, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, et Maître Maureen NASTASI 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 :

Par requête déposée au greffe le 22 mai 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 17.687,18.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance des différents loyers, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et le défendeur s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine suivant la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La partie demanderesse expose avoir donné en location à PERSONNE2.), suivant contrat de bail avec prise d'effet le 15 mai 2021, un appartement sis à L-ADRESSE2.), pour une durée d'une année avec tacite reconduction d'année en année, le tout moyennant un loyer mensuel de 1.500.-EUR et d'avances sur charges locatives de 200.- EUR par mois.

PERSONNE1.) précise que suivant un document intitulé « *attestation de location* », la partie défenderesse aurait pris en location un garage-box n° 9, lequel est selon ce contrat « *rattaché à l'appartement* » sis dans le même

immeuble également avec effet au 15 mai 2021 pour un loyer de 90.- EUR par mois. Il ajoute que si le document n'a pas été signé par la partie défenderesse, celle-ci s'est néanmoins régulièrement acquittée du loyer afférant audit garage.

Par courrier en date du 23 novembre 2022, il aurait invité la partie défenderesse de régler le solde du décompte des charges d'un montant de 1.572,18.- EUR pour la période allant du 1er juin 2021 au 31 mai 2022.

Suivant courrier du 27 décembre 2022, il aurait informé la partie défenderesse de l'augmentation des avances sur charges locatives qui s'élèveraient dorénavant à 500.-EUR par mois à compter du mois de décembre 2022. Il fait valoir que la partie défenderesse aurait accepté celle-ci, alors qu'elle se serait, à plusieurs reprises, acquittée dudit montant.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 13 octobre 2023, le loyer du garage aurait été augmenté à 170.-EUR avec effet au 1er novembre 2023.

Toutefois, à partir du mois de novembre 2022, le locataire ne se serait acquitté que partiellement du loyer et des avances sur charges dus, et à partir de janvier 2024, il aurait cessé tout paiement.

A l'audience des plaidoiries, le requérant a augmenté sa demande suivant décompte actualisé, les arriérés de loyers et d'avances sur charges s'élèveraient à 28.537,18.-EUR, sinon à 25.7373,18.-EUR si les avances sur charges étaient limitées à 200.-EUR par mois, sinon encore à la somme de 21.097,18.-EUR si les avances sur charges étaient limitées à 200.-EUR par mois et que le tribunal serait amené à décider que la location du garage ne ferait pas partie du bail d'habitation signé entre parties.

Il échet de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

En réplique aux arguments de la partie défenderesse, le requérant s'est opposé à l'instauration d'un plan de paiement afin de permettre à la partie défenderesse d'apurer sa dette, tout comme à l'octroi d'un délai de déguerpissement particulièrement long à cette dernière.

Sur invitation du tribunal, la partie requérante a indiqué ne pas pouvoir fournir d'autres décomptes charges locatives que celui figurant au dossier et n'a pas fourni d'autres explications quant à son impossibilité de s'exécuter.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) a déclaré ne pas contester les loyers réclamés tant pour l'appartement que pour le box de garage. Il a fait valoir être sans emploi depuis janvier 2024 et rencontrer des difficultés financières, mais avoir retrouvé un travail au courant du mois de décembre. Il a proposé des paiements échelonnés à hauteur de 300.-EUR par mois afin d'apurer ses dettes auprès du bailleur.

Toutefois, les avances sur charges sont contestées au motif que la partie requérante ne lui à ce jour pas remis les décomptes pour les périodes subséquentes à l'exercice allant du 1er juin 2021 au 31 mai 2022.

Finalement, la partie défenderesse a sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois au vu des difficultés à se reloger et en tenant compte du fait qu'il a deux enfants scolarisés à charge. L'indemnité de procédure sollicitée par la requérante serait encore à rejeter, étant donné que l'iniquité ne serait pas donnée en l'espèce.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

- Quant aux arriérés de loyers et charges

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

La partie défenderesse ne conteste pas redevoir les arriérés de loyers réclamés par la requérante.

Sur la période allant de mai 2021 à mars 2025, la somme totale de (63.072,18 +4.650) 67.722,18.-EUR est redue à titre de loyers.

La partie défenderesse s'est acquittée de la somme de 55.365,58.- EUR tant à titre de loyers et d'avances sur charges.

Concernant les avances sur charges qui sont contestées par la partie défenderesse, il convient de relever qu'en ce qui concerne le montant forfaitaire redu à titre des charges que l'article 5 (4) la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que *« Les acomptes sur charges peuvent également être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire. Il pourra être adapté au cours du bail*. »

En choisissant de prévoir un montant forfaitaire, les parties optent « *pour une solution de facilité qui leur permet de prévoir à l'avance le montant*

exacte des paiements pour les frais, le bailleur accepte le risque de toucher des remboursements inférieurs aux frais réellement exposés, le locataire celui de payer plus ces derniers » (Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2000, n° 317).

Tel que prévu par la loi, ce forfait peut être adapté en cours de bail. Cette adaptation doit en principe intervenir d'un commun accord entre les parties.

Toutefois, le tribunal se doit de relever que la partie requérante devrait en l'an 2025 être en mesure de fournir les décomptes pour les exercices allant du 1er juin 2022 au 31 mai 2023 et du 1er juin 2023 au 31 mai 2024.

Ainsi, le tribunal retient qu'il ne saurait être question, au vu du temps écoulé, de demandes d'avances sur charges et le locataire est en droit de connaître sa consommation réelle et le montant exact des charges dues.

Bien qu'invitée par la juridiction de céans de fournir les décomptes en question, la partie requérante a indiqué ne pas avoir de décompte et des pièces afférentes à fournir concernant les exercices en question.

Il convient de rappeler que suivant l'article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

Au vu des principes susénoncés et dans la mesure où les décomptes ne sont à ce jour pas produits et qu'aucune explication n'a été fournie par le requérant quant à son impossibilité d'y remédier, PERSONNE1.) est à débouter de l'ensemble de ses demandes de paiement d'arriérés d'avances sur charges sur la période allant du 1er juin 2022 au 31 mai 2024.

Néanmoins, le requérant peut prétendre aux avances pour charges pour l'exercice en cours qui n'est pas encore clos.

Il résulte des extraits de comptabilité, qui ne sont pas contestés, que la partie défenderesse s'est acquittée à plusieurs reprises du montant de 500.- EUR à titre d'avances sur charges, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'elle a accepté cette augmentation.

Le requérant peut donc prétendre à la somme de (8x500=) 4.000.-EUR à titre d'avances sur charges pour la période en cours jusqu'au mois de janvier 2025.

En outre, le décompte de charges pour la période allant du 1er juin 2021 au 31 mai 2022. d'un montant de 1.572,18.- EUR n'a également pas été contesté dans son bien-fondé par la partie défenderesse, de sorte que cette dernière doit supporter ce montant.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.), en tenant compte des paiements effectués, à payer à PERSONNE1.) la somme de [(67.722,18 + 4.000 + 1.572,18) - 55.365,58=] 17.928,78.-EUR à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décompte de charges locatives.

Étant donné que le requérant n'a procédé à aucune ventilation des intérêts entre les loyers et les avances sur charges, respectivement le décompte pour la période du 1er juin 2021 au 31 mai 2022., en imputant les paiements effectués par la partie défenderesse sur les différents montants réclamés et qu'il ne saurait être demandé au tribunal de faire la part des choses, il y a lieu de faire courir les intérêts à partir de l'audience des plaidoiries, à savoir le 22 janvier 2025, jusqu'à solde.

- Quant à la demande de résiliation du bail et au déguerpissement

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.

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

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés et en l'absence de justification valable fournie par PERSONNE2.), il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au

déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement au vu de l'absence de preuves d'efforts sérieux entrepris pour se reloger.

- Quant aux délais de paiement

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.

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent donc 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 (Cour 25 octobre 2006, numéro 31036 du rôle).

La possibilité d'octroyer des délais de paiement suppose cependant que le débiteur soit 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 (TAL 13 février 2004, numéro de jugement 11/2004, TAL 2 mars 2010, numéro de jugement 33/2010, TAL 4 mars 2011, numéro 134954 du rôle).

Dans la mesure où le défendeur et son épouse ne disposent actuellement que de faibles revenus et que ce dernier ne vient que d'obtenir un nouvel emploi en date du mois de décembre 2024, de sorte qu'il n'est dès lors pas possible de connaître l'évolution de leur situation financière à court ou moyen terme, ensemble le fait que le plan de paiement soumis manque de sérieux, alors que la dette ne serait apurée qu'en l'an 2031 avec des mensualités de 300.-EUR, il n'y a pas lieu de lui accorder des délais de paiement.

Quant aux accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte

qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés et dans la mesure où les dettes sont dans leur majeure partie reconnues par la partie défenderesse, le tribunal considère qu'il est justifié 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.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) doit encore supporter les frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et de charges fondée pour la somme de 17.928,78.-EUR et pour le surplus la rejette;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 17.928,78.-EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de l'augmentation de la demande, à savoir le 22 janvier 2025, jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.);

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

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

dit la demande de PERSONNE2.) en octroi de délais de paiement basée sur l'article 1244, alinéa 2 du Code civil non fondée et la **rejette** ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière