Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1384/25
du 25.04.2025
L-BAIL-413/24

Audience publique du vingt-cinq avril deux mille vingt-cinq

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

dans la cause e n t r e

ORGANISATION1.), représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, poursuites et diligences de son receveur général PERSONNE1.), élisant domicile à la recette communale à L-ADRESSE1.), dûment mandatée et autorisée à cette fin,

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur opposition,

comparant par PERSONNE2.), dûment mandaté,

et

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses originaires,
parties demanderesses sur opposition,

comparant à l'audience par Maître Nazan SIVRI , avocat, en remplacement de Maître Fränk OLIVEIRA, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg

---

Faits

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement en matière mixte rendu en date du 4 novembre 2024 par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, inscrit au répertoire sous le n° 3326/24.

Maître Fränk OLIVEIRA ayant relevé opposition contre le jugement précité du 4 novembre 2024 par requête déposée au greffe du tribunal en date du 18 novembre 2024, l'affaire fut reproduite à l'audience publique du lundi, 16 décembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 28 février 2025 à 9 heures, salle JP 0.02.

La partie demanderesse originaire, défenderesse sur opposition, l'ORGANISATION1.), étant représenté par PERSONNE2.), dûment mandaté, tandis que la partie défenderesse originaires, demanderesse sur opposition, PERSONNE3.), comparut par Maître Nazan SIVRI, avocat, en remplacement de Maître Fränk OLIVEIRA, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 du 25 octobre 2023 avec effet au 1er novembre 2023, la ORGANISATION1.) a donné en location à PERSONNE3.), un appartement sis à L-ADRESSE2.), pour un loyer mensuel initial de 332 euros et des avances sur charges de 180 euros par mois, 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 11 juin 2024, la ORGANISATION1.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner celle-ci au paiement des arriérés de loyer et avances sur charges pour les mois de décembre 2023 à juin 2024 à hauteur de 3.419,93 euros, voir ordonner la résiliation du contrat de bail et ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux loués.

Par jugement n°3326/24 rendu le 4 novembre 2024, le tribunal de paix de ce siège a condamné PERSONNE3.) à payer à la ORGANISATION1.) la somme de 3.540,05 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 3.419,93 euros, à partir du 11 juin 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 120,12 euros, à partir du 14 octobre 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Le jugement précité a encore prononcé la résiliation du contrat de bail entre parties et a ordonné le déguerpissement de PERSONNE3.) endéans un délai de 40 jours suivant la notification du jugement.

Ledit jugement a été notifié à PERSONNE3.) en date du 5 novembre 2024.

Par courrier entré au greffe le 18 novembre 2024, PERSONNE3.), a déclaré former opposition contre le prédit jugement.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de son opposition, PERSONNE3.) fait valoir qu'elle n'aurait pas pu comparaître à l'audience du 22 juillet 2024, ni à l'audience du 14 octobre 2024 au motif qu'elle n'aurait jamais reçu les convocations pour lesdites audiences.

Elle fait valoir que ce serait à tort que le jugement n°3326/24 rendu le 4 novembre 2024 aurait statué en faveur de la ORGANISATION1.) au motif qu'au mois d'août 2024, elle aurait conclu un accord avec la ORGANISATION1.) en vue du remboursement de sa dette en ce qu'elle paierait chaque mois un montant déterminé en plus du loyer.
Elle fait encore valoir que les montants réclamés seraient formellement contestés tant dans leur principe que dans leur quantum ainsi que pour des motifs liés aux conditions d'exécution du contrat de bail.

A l'appui de sa demande initiale, la ORGANISATION1.) fait valoir qu'elle a loué à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) suivant contrat de bail conclu le 25 octobre 2023. Depuis le mois de décembre 2023, PERSONNE3.) ne s'acquitterait plus du paiement des loyer.

Elle demande dès lors à voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 3.419,93 euros au titre des arriérés de loyer et à voir prononcer la résiliation du contrat de bail et ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.).

En ce qui qui concerne l'opposition, la ORGANISATION1.) fait plaider que PERSONNE3.) aurait été valablement convoquée aux audiences ayant menées au jugement n°3326/24 rendu le 4 novembre 2024.

Elle indique que PERSONNE3.) aurait bien effectué des paiements plus élevés que le loyer contractuellement prévu et que ces paiements auraient été imputés sur les loyers en souffrance les plus anciens. Toutefois, elle conteste tout accord entre parties.

A l'audience des plaidoiries du 28 février 2025, la ORGANISATION1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance du 11 juin 2024, pour porter sa demande à la somme de 5.588,05 euros.

PERSONNE3.) fait répliquer qu'elle se serait vu accorder un échelonnement pour le paiement de sa dette par téléphone.

A titre subsidiaire, elle demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois en raison de ses problèmes de santé.

La ORGANISATION1.) indique que seul le représentant des recettes communales pourrait accorder un échelonnement de la dette. Toutefois, le représentant des recettes communales n'aurait jamais eu de contact avec PERSONNE3.).

Elle s'oppose à un allongement du délai de déguerpissement au motif que les problèmes de santé de PERSONNE3.) ne justifieraient pas le non-paiement des loyers.

Appréciation

- **La recevabilité de l'opposition**

Aux termes de l'article 23 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « la partie défaillante pourra former opposition, par déclaration au greffe dans les quinze jours de la notification ».

En l'espèce, le jugement n°3326/24 rendu le 4 novembre 2024 a été valablement notifié à PERSONNE3.) en date du 5 novembre 2024.

Par courrier entré au greffe en date du 18 novembre 2024, PERSONNE3.) a relevé opposition de ce jugement.

L'opposition a été présentée dans les formes et délais de la loi.

- **<u>Les arriérés de loyers et d'avances sur charges</u>**

En l'espèce, la ORGANISATION1.) réclame, au titre de sa demande initiale, le paiement d'un montant de 3.419,93 euros se composant comme suit :

- 297,93 euros au titre de solde du loyer pour le mois de décembre 2023,
- 512 euros au titre du loyer de janvier 2024,
- 512 euros au titre du loyer de février 2024,
- 512 euros au titre du loyer de mars 2024,
- 512 euros au titre du loyer d'avril 2024,
- 512 euros au titre du loyer mai 2024,
- 512 euros au titre du loyer de juin 2024,
- 50 euros au titre de taxe de chancellerie.

Au jour des plaidoiries, la ORGANISATION1.) augmente sa demande à concurrence des loyers pour les mois de juillet 2024 à février 2025 inclus.

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 et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Aux termes de son opposition, PERSONNE3.) indique *« la demande de la partie demanderesses est formellement contestée tant dans son principe qu'en son montant, et elle est également pour des motifs liés aux conditions d'exécution du contrat de bail signé entre parties »*.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE3.) n'a pas développé plus amplement ce moyen, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de statuer sur celui-ci.

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, PERSONNE3.) conteste les montants réclamés au motif qu'elle aurait conclu un plan d'apurement de la dette avec la partie requérante. La ORGANISATION1.) conteste l'existence d'un tel accord.

Le tribunal relève qu'aucune pièce soumis à son appréciation ne vient confirmer l'existence d'un tel accord. En effet, il résulte des extraits de compte versés en cause que PERSONNE3.) a procédé à trois paiements d'un montant de 512 euros chacun en date du 1er août 2024, 2 septembre 2024 et 7 octobre 2024. Un quatrième paiement de 250 euros a été effectué le 2 septembre 2024.

Le tribunal relève encore que depuis le mois d'octobre 2024 plus aucun paiement n'est intervenu.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'un paiement unique de 250 euros supplémentaire au mois de septembre 2024 ne saurait attester à suffisance de droit de l'existence d'un accord entre parties relatif à l'apurement de la dette de PERSONNE3.).

Faute d'autre élément probant, il y a lieu de retenir que PERSONNE3.) reste en défaut de rapporter la preuve de l'accord en question.

En ce qui concerne le montant des arriérés de loyer réclamé, la ORGANISATION1.) verse au jours des plaidoiries un décompte qui se lit comme suit :

Situation de la dette au 28.02.2025

VILLE DE LUXEMBOURG

(BARBELEN Chantal L-BAIL-413/24)

No. client: C1080785

Concerne adresse: 33, rue Vauban L-2663 Luxembourg

Requête initiale:

No Référence	Spécification	Montant à payer en €
C1080785	Loyer / Avance 12/2023 (solde)	297,93 €
C1080785	Loyer / Avance 01/2024	512,00 €
C1080785	Loyer / Avance 02/2024	512,00 €
C1080785	Loyer / Avance 03/2024	512,00 €
C1080785	Loyer / Avance 04/2024	512,00 €
C1080785	Loyer / Avance 05/2024	512,00 €
C1080785	Loyer / Avance 06/2024	512,00 €
	TOTAL MONTANT PRINCIPAL:	**3 369,93 €**
C1090044	Taxe de chancellerie - Frais de relance	50,00 €
	TOTAL MONTANT PRINCIPAL + TAXES:	**3 419,93 €**

Paiements reçus (avant audience du 14.10.2024)::

Date paiement	Donneur d'ordre	Communication	Montant payé en €	Détail Imputation
02.08.2024	Karpen-Barbelen Chantal	Loyer/Avance sur charge 33 rue Vauban	-512,00 €	Loyer / Avance 01/2024
03.09.2024	Karpen-Barbelen Chantal	Loyer/Avance sur charge 33 rue Vauban	-512,00 €	Loyer / Avance 02/2024
03.09.2024	Karpen-Barbelen Chantal	Dettes Loyer 33 rue Vauban	-250,00 €	Loyer / Avance 12/2023
08.10.2024	Karpen-Barbelen Chantal	Loyer/Avance sur charge 33 rue Vauban	-512,00 €	Loyer / Avance 03/2024
08.10.2024	Karpen-Barbelen Chantal	Dettes Loyer 33 rue Vauban	-250,00 €	Loyer / Avance 12/2023 (47,93 €) + Loyer / Avance 04/2024 (202,07 €)
		TOTAL PAIEMENTS:	**-2 036,00 €**	

Solde dette (au 14.10.2024):

No référence	Spécification	Montant à payer en €	
C1080785	Loyer / Avance 04/2024 (solde)	309,93 €	
C1080785	Loyer / Avance 05/2024	512,00 €	
C1080785	Loyer / Avance 06/2024	512,00 €	
C1080785	***Loyer / Avance 07/2024***	***512,00 €***	***Modification requête initiale:***
C1080785	***Loyer / Avance 08/2024***	***512,00 €***	***augmentation pour 07/2024 - 10/2024 (4 mois)***
C1080785	***Loyer / Avance 09/2024***	***512,00 €***	***+ décompte charges locatives***
C1080785	***Loyer / Avance 10/2024***	***512,00 €***	***Total augmentation: 2.156,12 €***
C1080785	***F90159859 - Décompte du 01/11/23 au 31/12/23 (solde)***	***108,12 €***	
	TOTAL MONTANT PRINCIPAL:	**3 490,05 €**	
C1080785	Taxe de chancellerie:	50,00 €	
	TOTAL MONTANT PRINCIPAL + TAXES:	**3 540,05 €**	***CONDAMNATION SUIVANT JUGEMENT NO. 3326/24 DU 04.11.2024***

Paiements reçus (après audience du 14.10.2024):

Date paiement	Donneur d'ordre	Communication	Montant payé en €	Détail Imputation
/	/	/	/	/
		TOTAL PAIEMENTS:	**0,00 €**	

NOUVEAU Solde dette (au 28.02.2025):

No référence	Spécification	Montant à payer en €
C1080785	**Report montant du jugement no. 3326/24 du 04.11.2024**	**3 540,05 €**
C1080785	*Loyer / Avance 11/2024*	*512,00 €*
C1080785	*Loyer / Avance 12/2024*	*512,00 €*
C1080785	*Loyer / Avance 01/2025*	*512,00 €*
C1080785	*Loyer / Avance 02/2025*	*512,00 €*
	TOTAL MONTANT PRINCIPAL:	***5 588,05 €***

Il résulte de ce décompte que les loyers et avances sur charges pour les mois de décembre 2023 à février 2025 sont en souffrance.

Il ressort encore dudit décompte que PERSONNE3.) a effectués des paiements à hauteur de 2.036 euros et que ces paiements ont été imputés sur les arriérés les plus anciens, de sorte que PERSONNE3.) reste actuellement redevable de la somme de 5.538,05 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges.

Aucune preuve de paiement relative à cette somme ne figurant au dossier, il y a lieu de déclarer la demande de la ORGANISATION1.) fondée et justifiée à concurrence de la somme de 5.538,05 euros.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant total réclamé.

Il en est de même de la taxe de chancellerie de 50 euros qui est justifiée par les rappels versés en cause ainsi que par l'extrait du règlement taxe Chapitre A-3 : Recette fixant la taxe de chancellerie pour chaque lettre de rappel à 5 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à la ORGANISATION1.) la somme de 5.588,05 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 3.419,93 euros, à partir du 11 juin 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 2.168,12 euros, à partir du 14 octobre 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

- **<u>La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement</u>**

La requérante sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

PERSONNE3.) demande à voir fixer le délai de déguerpissement à 6 mois au motif que ses problèmes de santé l'empêcheraient de trouver un emploi, ce qui rendrait la recherche d'un nouvel emploi difficile.

Le tribunal relève que l'ensemble des certificat médicaux versés en cause sont datés du mois de janvier 2024, soit un an avant le jour des plaidoiries. Les ordonnances médicales versées en cause concernent des infiltrations dans le genou qui, à elles seules, sont insuffisantes pour justifier de l'impossibilité de PERSONNE3.) de travailler. Enfin, la situation financière de PERSONNE3.) n'est pas autrement documentée.

Par conséquent, il y a lieu d'accorder à PERSONNE3.) un délai au déguerpissement de 2 mois.

- **<u>Les demandes accessoires</u>**

L’indemnité de procédure

La ORGANISATION1.) sollicite l’allocation d’une indemnité de 250 euros sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.) sollicite l’allocation d’une indemnité de 1.000 euros sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile

L’application de l’article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu de l’issue du litige, la demande de PERSONNE3.) n’est pas fondée.

Comme il paraît en l’espèce inéquitable de laisser à la charge de la ORGANISATION1.) 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 250 euros.

Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE3.), 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 et en instance d’opposition, statuant contradictoirement à l’égard de toutes les parties et en premier ressort,

reçoit l’opposition en la forme,

dit l’opposition recevable,

met à néant le jugement n°3326/24 du 4 novembre 2024,

statuant à nouveau :

donne acte à la ORGANISATION1.) de l’augmentation de sa demande,

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers et charges,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à la ORGANISATION1.) la somme de 5.588,05 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 3.419,93 euros, à partir du 11 juin 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 2.168,12 euros, à partir du 14 octobre 2024, jour de l’augmentation de la demande, chaque fois jusqu’à solde,

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.),

partant, **condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s’y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la ORGANISATION1.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit fondée la demande de la ORGANISATION1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 250 euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à la ORGANISATION1.) la somme de 250 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) aux 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