Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-216/25

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)
par décision du vice-bâtonnier du 8 novembre 2024

Audience publique du 3 novembre 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

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse

comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Noa RECKTENWALD, avocat, en remplacement de Maître Laura GUETTI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 10 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-216/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du vendredi 25 avril 2025 à 9h, salle JP 0.02.

L'affaire fut décommandée et refixée à l'audience du 12 mai 2025.

Après deux remises contradictoires l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 13 octobre 2025, lors de laquelle Maître Christian BOCK se présenta pour la partie demanderesse et Maître Noa RECKTENWALD se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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.

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

Par requête déposée le 10 mars 2025 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.500.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1er mars 2021, il a donné en location à PERSONNE1.) une chambre avec cuisine équipée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650.- euros et d'un montant forfaitaire de 150.- euros à titre de charges, augmentée à 200.- euros suivant courrier du 17 juin 2024.

Il explique qu'à partir du mois de juillet 2024, PERSONNE1.) a accepté l'augmentation des charges et a payé pour les mois de juillet à décembre 2024 le montant mensuel de 850.- euros.

Le requérant fait valoir que PERSONNE1.) reste en défaut de payer les loyers et charges des mois de janvier à mars 2025, soit la somme de 2.550.- euros. Il estime que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts du locataire.

A l'audience des plaidoiries du 13 octobre 2025, le requérant diminue la demande en paiement au montant de 250.- euros en soutenant que le locataire reste en défaut de payer 5 x 50.- euros à titre de charges. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Il donne à considérer que les parties ont déjà été en litige, de sorte qu'il insiste sur la résiliation du bail vu le non-respect répété du locataire de ses obligations contractuelles.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme.

Quant au fond, il verse des preuves de paiement et fait valoir qu'il ne reste que 50.- euros pour les mois d'avril, juin et juillet 2025, soit 150.- euros qui manquent actuellement.

Il conteste cependant avoir accepté l'augmentation des charges et affirme avoir parfois payé 50.- euros en plus pour avoir des avances sur le paiement. Il fait valoir que le bailleur ne rapporte pas la preuve que les charges réelles dépassent le montant forfaitaire réclamé.

Il donne à considérer que ce n'est pas la première fois que le bailleur tente d'augmenter le montant des charges et que la dernière fois, le tribunal l'a débouté de cette demande.

Si le tribunal devait cette fois-ci venir à la conclusion que l'augmentation des charges est valable, il ne s'oppose pas à les payer.

Or, il estime que le non-paiement des charges actuellement réclamés ne justifie pas la résiliation du bail.

Il explique qu'à partir du mois de décembre 2024, il n'a pas touché le Revis, de sorte que sa situation financière était très précaire. Dès que les paiements avaient repris, il aurait payé ses arriérés.

A titre subsidiaire, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois. Il conteste en tout état de cause l'indemnité de procédure réclamée et il sollicite de son côté une indemnité de procédure de 750.- euros.

PERSONNE2.) soutient que suite au courrier du 17 juin 2024, PERSONNE1.) a payé le montant tel qu'augmenté, de sorte qu'il a manifestement accepté cette augmentation. Il fait valoir qu'au moment de l'introduction de la demande en justice, trois loyers étaient impayés, ce qui constituerait un motif grave justifiant la résiliation du bail. Il fait finalement valoir qu'il résulte des pièces versées que PERSONNE1.) n'a plus reçu le Revis parce qu'il ne s'est pas présenté aux rendez-vous fixés par l'SOCIETE1.). Il s'oppose en tout état de cause à un délai de déguerpissement allongé et il conteste l'indemnité de procédure sollicitée.

En cours de délibéré, PERSONNE2.) verse un décompte actualisé suivant lequel il réduit sa demande en paiement au montant de (3 x 50 =) 150.- euros, correspondant aux soldes des charges des mois d'avril, juin et juillet 2025.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 1er mars 2021, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement/studio avec cuisine équipée et salle de douche dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650.- euros et d'un montant de 150.- euros à titre de charges.

- La demande en paiement des arriérés de charges

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de (3 x 50 =) 150.- euros à titre de solde des charges impayées des mois d'avril, juin et juillet 2025. A l'appui de sa demande, il fait valoir que depuis un courrier du 17 juin 2024 le montant forfaitaire des charges a été augmenté au montant de 200.- euros par mois et que le locataire a accepté cette augmentation en la payant volontairement et spontanément suite à ce courrier.

PERSONNE1.) conteste la demande en affirmant ne jamais avoir accepté l'augmentation du montant des charges et avoir simplement payé des avances sur les loyers et charges à choir.

La modification de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

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

Les parties s'accordent pour dire que le montant de 150.- euros contractuellement fixé à titre de charges dans le contrat de bail constitue un forfait et non pas une avance sur charges.

Il résulte des pièces versées que suivant jugement du Tribunal de Paix de Luxembourg du 23 décembre 2022, confirmé en appel suivant jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 29 mars 2023, PERSONNE2.) a été débouté d'une demande en augmentation des charges de 50.- euros par mois qui n'avait pas été acceptée par PERSONNE1.).

Suivant courrier recommandé du 17 juin 2024, le mandataire de PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) de l'augmentation des charges de 50.- euros, soit au montant de 200.- euros par mois.

Il n'est pas contesté que suite à ce courrier, PERSONNE1.) a payé le montant mensuel de 850.- euros à PERSONNE2.). Ce n'est que pour les mois d'avril, juin et juillet 2025 qu'il n'a payé que 800.- euros.

Le Tribunal rappelle qu'avec la fixation forfaitaire, les parties optent pour une solution de facilité qui leur permet de prévoir à l'avance le montant exact des paiements pour les frais. Le bailleur accepte le risque de toucher des remboursements inférieurs aux frais réellement exposés tandis que le locataire celui de payer plus ces derniers. (Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2000, n° 317).

L'article 5 (4) *in fine* de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que ce forfait peut être adapté en cours de bail.

Une telle adaptation des charges forfaitaires nécessite cependant l'accord tant du propriétaire que du locataire puisqu'il s'agit d'une stipulation conventionnelle entre parties (Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2000, n° 317).

Contrairement aux explications fournies par PERSONNE1.), il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'il aurait payé un supplément de 50.- euros par mois à titre d'avance sur les mensualités à échoir, de sorte que cette affirmation reste à l'état de pure allégation. Au contraire, il résulte des avis de débit versés en cause qu'il a indiqué comme communication des virements « loyer » ou « loyer et charges » des mois respectifs.

Il y a partant lieu de retenir qu'en s'acquittant spontanément et volontairement du montant tel qu'augmenté par le bailleur après la notification de l'augmentation des charges, PERSONNE1.) a tacitement accepté cette augmentation.

Compte tenu de ces considérations, la demande en paiement à hauteur de 150.- euros est à déclarer fondée.

<u>La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire</u>

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et des charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est 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 (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier qu'au moment du dépôt de la requête en date du 10 mars 2025, PERSONNE1.) s'était vu retirer le bénéfice du Revis avec effet au 1er décembre 2024 et ne s'est de ce fait pas acquitté du paiement des mensualités des mois de janvier à mars 2025. A partir de la fin du mois de mars 2025, le locataire a repris les paiements et au moment des plaidoiries, seul le montant de 150.- euros reste dû. Ces arriérés de (3 x 50.- euros) consistent exclusivement des augmentations du montant des charges contesté par le locataire.

Etant donné qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'avant le mois de janvier 2025, PERSONNE1.) a accusé des retards de paiement, le Tribunal considère que le retard de paiement temporaire de janvier à mars 2025 ainsi que le non-paiement de

150.- euros à titre de charges ne sont, au vu des circonstances de l'espèce, pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et, par voie de conséquence, celle en déguerpissement, sont dès lors à déclarer non fondées.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée. Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- 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.* »

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.

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

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE2.) de la modification de sa demande en paiement,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de charges fondée à hauteur de 150.- euros,

partant,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **150.- euros (cent cinquante euros)** avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

d i t non fondées les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire, partant en **d é b o u t e** ,

d i t la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé