

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2566/23  
L-BAIL-376/23

### Audience publique du 11 octobre 2023

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 Céline CORBIAUX, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

#### **partie défenderesse**

comparant par Maître Léa RAGAZZINI, avocate, en remplacement de Maître Fabien FRANÇOIS, avocat à la Cour, les deux 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 9 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Fabien FRANÇOIS se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 27 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Céline CORBIAUX et Maître Léa RAGAZZINI, en remplacement de Maître Fabien FRANÇOIS, furent entendues 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 9 juin 2023, 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 11.100 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois d'août 2022 à juin 2023, et la somme de 23.400 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi à la suite de la faute contractuelle de la défenderesse, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la défenderesse et de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros 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.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) :

- augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de juillet à septembre 2023 à la somme de 16.950 euros,
- renonce à sa demande en paiement de dommages et intérêts.

Il échet de lui en donner acte.

Le requérant expose que suivant contrat de bail conclu en date du 2 avril 2021, pour une durée de trois ans, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> mai 2021, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement, sis à L-ADRESSE2.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel qui s'élèverait actuellement à un montant de 1.700 euros et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 250 euros par mois, soit d'un montant total de 1.950 euros.

Il fait valoir que la défenderesse lui serait redevable pour la période d'août 2022 à avril 2023 d'arriérés de loyers et d'avances sur charges d'une somme de 7.200

euros et qu'elle ne réglerait plus du tout son loyer depuis le mois de mai 2023, de sorte à lui rester actuellement redevable d'une somme totale de 16.950 euros au paiement de laquelle il y aurait dès lors lieu de la condamner.

Le non-paiement du loyer constituerait en outre une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de la défenderesse ainsi que sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE2.) conteste être redevable d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, et elle demande partant à voir déclarer la demande de ce chef non fondée, de même que la demande en résiliation du bail et celle en déguerpissement.

A titre subsidiaire, elle demande à se voir accorder un paiement échelonné, au motif que sa situation financière serait compliquée.

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

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 2 avril 2021, pour une durée de trois ans, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> mai 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement dans la « Résidence ADRESSE3.) », sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel s'élevant actuellement à un montant de 1.700 euros et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 250 euros par mois, soit d'un montant total de 1.950 euros, payables d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

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

Conformément à l'article 1315, alinéa 2 du code civil, aux termes duquel celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de l'obligation, il appartient à PERSONNE2.) de rapporter la preuve du paiement des loyers et avances sur charges litigieux, preuve qu'elle laisse toutefois de rapporter à défaut pour elle de verser en cause la moindre pièce justificative y relative.

Au vu du décompte établi par PERSONNE1.) et des explications fournies à l'appui, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est dès lors à déclarer fondée pour la somme réclamée de 16.950 euros.

Concernant la demande de PERSONNE2.) tendant à se voir accorder un paiement échelonné, l'article 1244, alinéa 2 du code civil prévoit que 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.

Ce moyen doit donc être utilisé avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement.

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.

La possibilité d'octroyer des délais de paiement suppose en tout état de cause que le débiteur soit de bonne foi.

En l'absence d'explications fournies et de pièces justificatives versées par PERSONNE2.), le tribunal ne se trouve pas en mesure d'apprécier la situation financière actuelle de la défenderesse, ni son évolution à court ou moyen terme.

Il n'y a partant pas lieu d'accorder à PERSONNE2.) des délais de paiement.

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 compte tenu du fait que la défenderesse se contente d'affirmer que sa situation financière serait compliquée sans autrement détailler et sans prouver cette affirmation, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un (1) mois à partir de la notification du présent jugement.

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 750 euros sur base de l'article 240 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,

**donne** acte à PERSONNE1.) :

- de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,
- qu'il renonce à sa demande en paiement de dommages et intérêts pour le préjudice subi à la suite de la faute contractuelle de PERSONNE2.);

**déclare** la demande recevable ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 16.950 euros ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 16.950 (seize mille neuf cent cinquante) euros ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'accorder à PERSONNE2.) des délais de paiement ;

**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 d'un (1) 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, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine

SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Claudine ELCHEROTH**

**Martine SCHMIT**