

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 657/24
L-BAIL-685/23

Audience publique du 21 février 2024

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 Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocate, en remplacement de Maître Lex THIELEN, 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 17 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Lex THIELEN se présenta pour PERSONNE2.) tandis que Maître Cédric HIRTZBERGER se présente pour PERSONNE1.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 24 janvier 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Cédric HIRTZBERGER et Maître Stéphanie MAKOUMBOU, en remplacement de Maître Lex THIELEN, 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 17 octobre 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 3.750 euros à titre d'arriéré de loyer et d'avance sur charges pour le mois d'octobre 2023, et la somme de 625 euros à titre d'arriérés de charges pour l'année 2022, soit une somme totale de 4.375 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du défendeur et de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 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 novembre et décembre 2023 et janvier 2024 à la somme de 15.000 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Le requérant expose que suivant contrat de bail conclu en date du 25 avril 2022, pour une durée de trois ans, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2022, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.300 euros et d'une avance sur charges locatives d'un montant initial de 350 euros par mois, augmentée à partir du 1^{er} septembre 2023 au montant de 450 euros par mois.

Il fait valoir que depuis le mois de mars 2023, le défendeur accuserait d'importants retards dans le paiement du loyer et de l'avance sur charges, et que depuis le

mois d'octobre 2023, il ne réglerait plus du tout le loyer et l'avance sur charges, de sorte à lui rester redevable à ce titre d'une somme de (4 x 3.750=) 15.000 euros.

Le défendeur lui resterait en outre redevable d'une somme de 625 euros à titre d'arriérés de charges pour l'année 2022.

PERSONNE1.) fait encore valoir que le non-paiement du loyer constituerait une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE2.) ainsi que sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE2.) ne conteste pas ne pas avoir réglé le loyer et l'avance sur charges pour les mois d'octobre à décembre 2023 et de janvier 2024, mais il demande à voir déduire de la somme redue un montant de 250 par mois, soit une somme de (250 x 12=) 3.000 euros, à titre d'avances sur charges payées, à défaut pour le bailleur d'avoir établi le décompte des charges de l'année 2023.

Il conteste encore la demande à titre d'arriérés de charges locatives pour l'année 2022, en affirmant qu'il n'aurait pas eu le temps de vérifier le décompte y relatif, étant donné qu'il lui aurait été communiqué tardivement et il en demande le rejet pour communication tardive.

Pour le surplus, il demande au tribunal de lui accorder un délai de paiement de trois mois en soutenant qu'il est agent immobilier et qu'il toucherait dans un futur proche d'importantes commissions qui lui permettraient d'apurer l'entièreté de sa dette.

En assurant qu'il irait mettre tout en œuvre pour apurer sa dette, PERSONNE2.) demande en outre au tribunal de rejeter la demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

A titre subsidiaire, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

Le défendeur sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civil.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande de rejet, en faisant valoir que le décompte des charges pour l'année 2022 aurait été communiqué au défendeur déjà par courriel du 28 août 2023, de sorte qu'il aurait largement eu le temps d'en prendre connaissance, mais il ne conteste pas la communication tardive du courriel du 28 août 2023 lui-même, versé en cause en tant que pièce n° 5.

A titre subsidiaire, il demande à voir réserver ce volet de la demande.

Le requérant s'oppose encore à la demande du défendeur tendant à voir déduire de la somme redue par lui un montant de 250 par mois à titre d'avances sur charges pour l'année 2023, au motif qu'il serait normal que le décompte de 2023 n'a pas encore été établi, et à celle tendant à se voir accorder un délai de paiement, en mettant en doute les capacités financières de PERSONNE2.) en

insistant sur les importants retards de paiement dès le début du bail et sur la circonstance que le défendeur aurait dû prendre en location un logement plus modeste s'il ne disposait pas des moyens financiers suffisants, de sorte que le défendeur ne justifierait pas pouvoir bénéficier d'une quelconque clémence de la part du tribunal.

En faisant état de l'importance de la dette et du paiement irrégulier du loyer et de l'avance sur charges, PERSONNE1.) insiste encore sur la résiliation du bail et il s'oppose à l'octroi d'un délai de déguerpissement supérieur à quarante jours, donnant à considérer que l'octroi d'un délai plus long aurait pour seule conséquence d'alourdir encore davantage la dette du défendeur.

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 25 avril 2022, pour une durée de trois ans, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.300 euros et d'une avance sur charges locatives d'un montant initial de 350 euros par mois, augmentée à partir du 1^{er} septembre 2023 au montant de 450 euros par mois.

Concernant la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Le fait que le 24 janvier 2024, date des plaidoiries, PERSONNE1.) n'avait pas encore établi le décompte des charges pour l'année 2023 ne justifie pas le remboursement à PERSONNE2.), sous forme de déduction de la somme redue par lui, des avances sur charges perçues par le requérant pour cette année.

En effet, ce n'est qu'en cas de refus persistant et prolongé du bailleur d'établir le décompte des charges, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, que le juge peut, en considération des circonstances de l'espèce, ordonner le remboursement au locataire des avances sur charges payées.

Dès lors, dans la mesure où PERSONNE2.) est en aveu de ne pas avoir réglé les loyers et avances sur charges des mois d'octobre à décembre 2023 et de janvier 2024, la demande de PERSONNE1.) de ce chef est à déclarer fondée pour la somme de 15.000 euros.

Concernant la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de charges pour l'année 2022, il lui appartient, conformément à l'article 1315 alinéa 1^{er} du code civil, de rapporter la preuve du bien-fondé de sa prétention de ce chef.

En guise d'unique preuve, PERSONNE1.) verse en cause un courriel du 28 août 2023 aux termes duquel il aurait communiqué le décompte au défendeur, et dont le rejet est demandé pour communication tardive.

Aux termes de l'article 279 du nouveau code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance.

L'article 64 du nouveau code de procédure civile dispose que les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

En vertu de l'article 282 du nouveau code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

La communication préalable des pièces est nécessaire à l'exercice des droits de la défense qui exigent la libre contradiction.

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps de prendre inspection de ces pièces pour préparer sa défense.

En l'espèce, même si le tribunal ignore la date de communication du courriel du 28 août 2023, versé en cause en tant que pièce n° 5, il n'en reste pas moins que le mandataire de PERSONNE1.) n'a pas contesté à l'audience que cette pièce a été communiquée tardivement, de sorte qu'il y a lieu de la rejeter des débats.

Dans la mesure où PERSONNE1.) soutient lui-même qu'il a adressé le décompte des charges de 2022 le 28 août 2023 à PERSONNE2.), il a nécessairement disposé des pièces justificatives y relatives déjà avant l'introduction de la demande en justice et il a dès lors largement eu le temps d'instruire utilement son dossier, de sorte qu'il n'y a pas lieu de réserver cette demande.

En l'absence d'autres pièces justificatives versées en cause par le requérant pour établir le bien-fondé des arriérés réclamés, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de charges pour l'année 2022 non fondée.

Quant à 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'espèce, PERSONNE2.) n'a versé en cause aucune pièce justificative à l'appui de ses affirmations, qui restent partant à l'état de pures allégations, de sorte que le tribunal ne se trouve pas en mesure d'apprécier la situation financière actuelle du défendeur, 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 du fait que le défendeur ne règle plus du tout son loyer, même pas un acompte, depuis le mois d'octobre 2023, et compte tenu encore du fait que le défendeur se contente d'affirmer que sa situation financière serait compliquée, sans autrement 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 dans le délai requis de quarante jours 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 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, tandis que PERSONNE2.) ne peut pas prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure 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 ;

déclare la demande recevable ;

rejette des débats le courriel du 28 août 2023 versé en cause en tant que pièce n° 5 par PERSONNE1.) ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 15.000 euros ;

déclare la demande à titre d'arriérés de charges pour l'année 2022 non fondée ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 15.000 (quinze mille) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit sur la somme de 3.750 euros à partir du 17 octobre 2023, et sur la somme de 11.250 euros à partir du 24 janvier 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

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 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 ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure 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
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière