

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3746/24
Dossier no. L-BAIL-277/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
28 NOVEMBRE 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par la société en commandite simple, KLEYR GRASSO, établie à L-ADRESSE2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jeanne DIECKMANN, avocat, en remplacement de Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse comparant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 16 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 23 mai 2024.

Après plusieurs remises à la demande des parties, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 octobre 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, Maître Jeanne DIECKMANN, en remplacement de Maître Henry DE RON, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Diana RIBEIRO MARTINS, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, qui se présenta pour PERSONNE2.), 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 remis,

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 1^{er} décembre 2021, ayant pris effet le 1^{er} décembre 2021 pour une période de trois années jusqu'au 1^{er} décembre 2024, bail tacitement reconductible pour une période d'une année à défaut de résiliation trois mois avant l'expiration de la durée du bail, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 800 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 2.400 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 16 avril 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation du bail conclu par les parties;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de 40 jours à partir de la notification du jugement à intervenir ou dans le délai à fixer par le tribunal, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à les faire expulser par la force publique et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais de la partie défenderesse, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 26.100 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges redus pour la période de décembre 2021 à avril 2024 inclus, avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance des loyer et des avances sur charges, sinon à partir du 18 mars 2024, date de la mise en

demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;

- voir condamner la partie défenderesse à constituer la garantie locative d'un montant de 2.400 euros afin de garantir les éventuels dégâts locatifs constatés dans l'état des lieux de sortie volontaire, sinon lors du déguerpissement ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL 277/24.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à 33.900 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges redus pour la période de décembre 2021 à septembre 2024 inclus.

PERSONNE2.) réclame l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Il échet de leur donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir qu'PERSONNE2.) reste redevable du montant total de 33.900 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges redus pour la période de décembre 2021 à septembre 2024 inclus. Le non-paiement des loyers constituerait un juste motif de résiliation du bail. En application de l'article 1134 du Code civil et conformément aux stipulations du contrat de bail, PERSONNE2.) doit verser la garantie locative. La partie requérante fait préciser qu'il existe plusieurs relations contractuelles entre parties. Outre, le contrat de bail, PERSONNE2.) redevrait de l'argent à PERSONNE1.) au titre d'un contrat de prêt. Les prétendues preuves de paiement versées en cause par la partie adverse se rapporteraient au paiement dudit contrat de prêt. Le numéro de compte figurant sur les avis de débit ne serait pas correct.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en renvoyant aux messages vocaux échangés entre les parties. Cet échange confirmerait que les avis de débit et la quittance versés en cause se rapportent au contrat de bail, de sorte qu'il y aurait lieu de déduire ces montants de la dette de loyers et d'avances sur charges. Par ailleurs, il y aurait eu un accord entre parties suivant lequel PERSONNE2.) devrait payer le loyer directement à une dénommée « PERSONNE3.) », qui serait une amie de PERSONNE1.), montant qui serait également à déduire de la somme réclamée. Au total, PERSONNE2.) aurait payé 19.609 euros. Subsidiairement, il y aurait lieu d'ordonner une comparution personnelle des parties pour établir la vérité. PERSONNE1.) aurait connu la situation financière précaire

d'PERSONNE2.) en raison de son divorce et de la crise sanitaire liée à la COVID-19 et l'aurait acceptée. Il s'oppose donc à la résiliation du bail au motif qu'il s'agirait d'une sanction disproportionnée au vu des circonstances de l'espèce. Au cas d'une résiliation du bail, PERSONNE2.) sollicite un délai de déguerpissement élargi afin de lui permettre de résilier les contrats de sous-location qu'il a conclus. La demande relative à la constitution de la garantie locative serait à rejeter au motif que la partie requérante demande en même temps la résiliation du bail. En outre, l'existence de dégâts locatifs ne serait pas établie.

PERSONNE1.) fait répliquer que les paiements effectués par PERSONNE2.) n'ont pas un caractère libératoire en ce qui concerne la dette de loyer. Par ailleurs, le paiement en liquide serait contraire aux stipulations contractuelles. Il ne serait pas non plus établi qu'il y ait eu un accord entre parties suivant lequel les paiements auraient dû être effectués au profit d'une dénommée « PERSONNE3.) ». PERSONNE1.) s'oppose à la comparution personnelle des parties en insistant sur le caractère inutile d'une telle mesure. Il conteste les prétendus problèmes financiers d'PERSONNE2.). Il s'oppose finalement à voir octroyer un délai de déguerpissement élargi à PERSONNE2.).

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable en la forme.

1. Les arriérés de loyers et de charges

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 1^{er} décembre 2021, ayant pris effet le 1^{er} décembre 2021 pour une période de trois années jusqu'au 1^{er} décembre 2024, bail tacitement reconductible pour une période d'une année à défaut de résiliation trois mois avant l'expiration de la durée du bail, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 800 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 2.400 euros.

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.

En l'espèce, afin de justifier du paiement d'une partie du montant réclamé au titre des arriérés de loyers et de charges, PERSONNE2.) produit en cause, d'une part, des avis de débit documentant le paiement sur le compte bancaire de PERSONNE1.), compte qui constitue le même que celui repris dans le contrat de bail, des sommes de 1.600 euros en date du 10

décembre 2021, de 2.400 euros en date du 29 mars 2022, de 1.600 euros en date du 19 avril 2022, de 2.400 en date du 25 juillet 2022, de 500 euros en date du 17 avril 2023, de 200 euros en date du 19 mai 2023, de 1.600 euros en date du 7 février 2024 et de 1.600 euros en date du 28 juin 2024 et, d'autre part, une quittance documentant le paiement des sommes de 3.000 euros en date du 6 février 2023 et de 2.500 euros en date du 25 mars 2023.

PERSONNE1.) ne justifie ni de l'existence d'un prêt conclu par les parties, ni des modalités de remboursement d'un tel prêt.

L'emploi du terme « acompte » figurant sur certains des prédicts avis de débit ne suffit pas à rattacher ces paiements au remboursement d'un prétendu prêt.

Le fait que certains paiements ont été effectués en liquide tel que cela résulte de la quittance versée ne porte pas à conséquence, dès lors que ces paiements ont été acceptés par PERSONNE1.) qui a signé la quittance y afférente.

Il échet donc de retenir que les paiements précités, exceptés celui de 200 euros intervenu en date du 19 mai 2023 relatif à une réparation, ont un effet libératoire dans le chef de PERSONNE2.) concernant sa dette d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à concurrence d'un montant total de 17.200 euros (1.600 + 2.400 + 1.600 + 2.400 + 500 + 1.600 + 1.600 + 3.000 + 2.500).

Concernant les paiements qu'PERSONNE2.) prétend avoir effectué au profit d'une dénommée « PERSONNE3.) » à la demande de PERSONNE1.), il y a lieu de constater que les pièces versées par PERSONNE2.) dans ce contexte ne permettent aucunement d'établir sa version des faits, qui n'est pas non plus confirmée par l'échange de messages vocaux des parties.

L'offre de preuve par voie de comparution personnelle des parties formulée par PERSONNE2.) est à rejeter étant donné qu'en vertu de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée pour suppléer la carence des parties dans l'administration de la preuve.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges n'est à dire fondée qu'à concurrence de la somme de 16.700 euros (33.900 – 17.200), avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de 16.700 euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2024, jusqu'à solde.

2. La garantie locative

L'article 1134 du Code civil prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

En l'espèce, il convient de rappeler que le contrat de bail à loyer conclu par les parties en date du 1^{er} décembre 2021 prévoit la fourniture d'une garantie locative correspondant à trois mois de loyer, à savoir au montant de 2.400 euros.

Dans la mesure où la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues au titre du contrat de bail indépendamment de la question de la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) à constituer une garantie locative d'un montant de 2.400 euros au profit de PERSONNE1.).

3. La résiliation du bail

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 avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

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.

En l'espèce, compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges réduits et en l'absence de preuve que PERSONNE1.) ait accepté cette situation, il échet de retenir qu'PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement compte tenu du contrat de sous-location conclue par PERSONNE2.) dont l'existence n'est pas spécialement contestée par PERSONNE1.).

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser la partie défenderesse des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

4. Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence de la somme de 350 euros. PERSONNE2.) est dès lors condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de 350 euros de ce chef. La demande d'PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Comme les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

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,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable,

rejette l'offre de preuve par voie de comparution personnelle des parties formulée par PERSONNE2.),

dit la demande de PERSONNE1.) partiellement fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 16.700 euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2024, jusqu'à solde,

condamne encore PERSONNE2.) à constituer une garantie locative d'un montant de 2.400 euros au profit de PERSONNE1.),

prononce la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs d'PERSONNE2.),

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais d'PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros,

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA