

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1487/25
L-BAIL-21/25

Audience publique du 5 mai 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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Astrid BUGATTO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER , avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch

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 16 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 février 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Michael WOLFSTELLER se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 mars 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Astrid BUGATTO et Maître Marc BECKER, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, 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 16 janvier 2025, 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 2.750.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et la somme de 1.650.- EUR à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et le défendeur s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine suivant la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

Le requérant expose que, suivant contrat de bail signé en date du 1^{er} avril 2024, PERSONNE3.) a donné en location un appartement à usage d'habitation sis à L-ADRESSE2.), à PERSONNE2.).

PERSONNE3.) serait décédé en date du 15 mai 2024.

Suivant acte de notoriété établi par le notaire Joëlle PIERRET en date du 16 juillet 2024, le requérant, frère du décédé, serait seul et unique héritier.

Le requérant expose qu'aux termes du contrat de bail conclu entre parties, le loyer a été fixé d'un commun accord à la somme de 300.-EUR par mois et payable le 1^{er} de chaque mois, ainsi que le montant de 250.-EUR à titre d'avance sur charges mensuelles.

Le locataire serait actuellement en retard de paiement de plusieurs loyers, à savoir de 4 mois de loyers et avances sur charges (de juillet à novembre 2024), soit pour un montant total de 2.750.-EUR auquel il conviendrait de le condamner.

En outre, il conviendrait de prononcer la résiliation judiciaire du bail et le déguerpissement du locataire.

Finalement, le locataire serait encore redevable d'une indemnité de relocation à hauteur de (3x550) 1.650.- EUR.

A l'audience du 26 mars 2025, le requérant a indiqué que trois mois d'arriérés de loyers auraient été réglés au courant du mois de mars 2025, toutefois le mois de mai 2024 resterait toujours en défaut auquel il conviendrait d'y ajouter le loyer pour mars 2025.

Quant à la demande en octroi d'une indemnité de relocation, il a demandé à ce que cette demande soit réservée.

La partie défenderesse pour sa part a conclu à l'irrecevabilité de la demande en paiement pour le loyer du mois de mai 2024 pour ne pas figurer dans la requête introductive. En ce qui concerne le fond, elle a expliqué que PERSONNE3.) avait été comme un père pour elle et qu'elle avait été placée auprès de ce dernier.

PERSONNE2.) explique qu'à la suite du décès de PERSONNE3.), il aurait perdu tout repère, ce qui expliquerait l'absence de tout paiement pendant une certaine période. Il s'oppose dès lors à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement sollicité et demande une chance afin de régulariser la situation. A titre subsidiaire, il a sollicité un délai de déguerpissement de deux mois.

Appréciation

La recevabilité

La partie défenderesse a soulevé in *limine litis* l'irrecevabilité de la demande en paiement du loyer pour le mois de mai 2024 pour ne pas figurer dans l'acte introductif d'instance et constituer dès lors une demande nouvelle.

Il convient de rappeler que l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.* »

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable (cf. CA 24.09.1998, No. 20974).

Si la rigueur de ce principe est atténuée, dans une certaine mesure, par la jurisprudence dans le souci d'éviter aux parties d'entamer un nouveau procès sur une question liée à la première, il n'en demeure pas moins que doit être considérée comme demande nouvelle et partant comme demande irrecevable, la demande qui n'est ni réservée ni même virtuellement comprise dans l'acte introductif d'instance.

En l'espèce, la demande principale tend au paiement d'arriérés de loyers et la demande formulée pour la première fois à l'audience vise le paiement d'un loyer qui avait été omis dans la requête initiale.

Dans la mesure où cette demande a le même objet et la même cause que la demande initiale, il y a lieu de la déclarer recevable.

Pour le surplus, la demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est encore à déclarer recevable.

Quant au fond

➤ *Arriérés de loyers*

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

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.

Il est constant en cause que la partie défenderesse redoit la somme de 3.300.- EUR correspondant à 6 mois de loyer au requérant.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en condamnation pour la somme de 3.300.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir sur la somme de 2.200.- à partir du 16 janvier 2025 et sur la somme de 1.100.- EUR à partir du 25 mars 2025, le tout jusqu'à solde.

➤ *Résiliation et déguerpissement*

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de 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 (cf. Les Nouvelles, Droit civil, t. VI, éd. 2000, n° 388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 390e).

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 388 ter a).

En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel., 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 390e).

En l'espèce, si le tribunal n'entend pas minimiser la gravité des retards de paiement, il convient cependant de prendre en compte les circonstances particulières de l'affaire et, plus précisément, le fait qui n'est pas contesté que feu PERSONNE3.) faisait office de figure paternelle pour le défendeur et que son décès a nécessairement dû avoir un impact conséquent sur ce dernier.

Il s'y ajoute qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la partie bailleuse ait interpellé le défendeur à ce sujet avant la présente demande en justice ; il y a également lieu de relever que la partie bailleuse ayant récemment hérité du bien immobilier ne fait pas état d'un préjudice particulier dans son chef et cela au vu du faible montant des arriérés de loyer.

En outre, la partie défenderesse a commencé à payer les loyers et apurer une partie de ses dettes, même si 6 mois d'arriérés doivent encore être régularisés.

Au vu de ce qui précède et afin de donner une ultime chance à la partie défenderesse de régulariser la situation, il convient de surseoir à statuer concernant ce volet et de refixer l'affaire à une prochaine audience en vue de déterminer si elle s'y est conformée.

Il y a lieu de réserver le surplus.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des arriérés de loyers pour y inclure les mois de mai 2024 et de mars 2025,

déclare la demande recevable ;

dit la demande en paiement d'arriérés de loyers fondée pour le montant de 3.300.- EUR,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) au titre des arriérés de loyers le montant de 3.300.-EUR, à augmenter des intérêts à partir de la demande en justice à savoir sur la somme de 2.200.- EUR à partir du 16

janvier 2025 et sur la somme de 1.100.- EUR à partir du 25 mars 2025, le tout jusqu'à solde,

pour le surplus, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **mercredi, 24 septembre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15** en vue de déterminer si PERSONNE2.) s'est conformé à son obligation d'apurer les arriérés de loyers et de s'acquitter des loyers futurs aux échéances contractuelles ;

réserve le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière