

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1925/25
L-BAIL-853/24

Audience publique du 4 juin 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

SOCIETE1.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, poursuites et diligences de son receveur général f.f., PERSONNE1.), élisant domicile à la recette communale à **L-ADRESSE1.)**, dûment mandatée et autorisée à cette fin

partie demanderesse

représentée par PERSONNE2.), en vertu d'une procuration écrite

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant en personne

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 26 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 décembre 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE3.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries au 10 février 2025, puis refixée au 3 mars 2025. Lors de cette audience, l'affaire fut refixée à la demande d'PERSONNE3.), ce dernier s'étant excusé par mail du 27 février 2025.

A l'audience du 19 mai 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE2.), représentant la SOCIETE1.) en vertu d'une procuration écrite, et PERSONNE3.) 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 de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 26 novembre 2024, l'SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 5.242,02.- EUR à titre d'arriérés de loyers et charges ainsi qu'à une taxe de chancellerie de 55.- EUR, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et de prononcer le déguerpissement des lieux de la partie défenderesse.

La requérante sollicite encore une indemnité de procédure de 150.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de la partie défenderesse.

Elle expose que suivant contrat de bail conclu en date du 13 février 2023 puis suivi d'un nouveau contrat conclu en date du 28 octobre 2024, elle a donné en location à PERSONNE3.) un logement social dans l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initial qui s'élève à la somme de 528.- EUR et d'une avance sur charges locatives de 250.- EUR par mois.

En dépit de plusieurs sommations de payer, la défenderesse lui resterait redevable, à titre d'arriérés de loyers et charges locatives, d'une somme de 5.297.- EUR, ainsi que d'une taxe de chancellerie de 55.-EUR.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a indiqué que la partie défenderesse aurait uniquement effectué un seul paiement partiel et que le total des dettes s'élèverait à 9.359,14.-EUR, montant auquel il conviendrait d'augmenter sa demande.

Elle s'est encore opposée à tout plan de paiement proposé par la partie défenderesse.

La partie défenderesse pour sa part n'a pas contesté redevoir les montants réclamés. Elle a expliqué s'être retrouvée dans une situation difficile, mais être entretemps revenue à meilleure fortune, alors qu'elle a retrouvé un emploi. Elle a proposé de rembourser sa dette par des paiements mensuels de 400.- EUR.

Appréciation

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

Au vu des explications fournies par l'SOCIETE1.) et, notamment des décomptes justificatifs versés à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de la partie défenderesse qui a reconnu redevoir le montant réclamé, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de loyers et charges locatives fondée pour la somme réclamée de 9.359,14.-EUR, tout comme celle sollicitée à titre de taxe de chancellerie.

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

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 (TAL 13 février 2004, numéro de jugement 11/2004, TAL 2 mars 2010, numéro de jugement 33/2010, TAL 4 mars 2011, numéro 134954 du rôle).

Dans la mesure où le défendeur verse uniquement un contrat de travail débutant au 1^{er} avril 2024 qui ne permet pas à ce stade d'évaluer l'évolution de sa situation financière et que le plan de paiement proposé nécessiterait de près de deux ans pour apurer la dette, il n'y a pas lieu de lui accorder de délais de paiement.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, « le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° (...) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus. »

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule 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.

Au vu de l'importance des arriérés et en l'absence de contestation de la part de la partie défenderesse qui reconnaît sa dette, il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail à ses torts exclusifs et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement 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 l'SOCIETE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 100.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE3.) doit en supporter les frais et dépens.

Par ces motifs

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

donne acte à l'SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que de taxe de chancellerie fondée pour la somme de 9.414,14,- EUR ;

condamne PERSONNE3.) à payer à l'SOCIETE1.) la somme de 9.414,14,- EUR , avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice à savoir sur la somme de 5.297,02.-EUR à partir du 26 novembre 2024, et sur la somme de 4.117,12,- EUR à partir du 19 mai 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE3.);

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours suivant la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** l'SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE3.) à payer à l'SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 100.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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