

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1986/25
L-BAIL-129/25

Audience publique du 11 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

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Marine SESSA, avocate à la Cour, 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 février 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 mars 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Marine SESSA se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 mai 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Ousmane TRAORÉ, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, et Maître Marine SESSA 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 février 2025, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) 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 2.000.- EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque loyer, sinon du 14 février 2024, sinon du 14 mars 2024, ainsi qu'au solde de la garantie locative restant dû de 300.- EUR.

La société SOCIETE1.) SARL sollicite également la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur. Elle demande encore à ce que PERSONNE1.) soit condamné à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de ses prétentions, la requérante expose avoir, suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} juillet 2022, donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant un loyer mensuel de 1.000.- EUR pour une durée d'un mois reconductible tacitement de mois en mois.

Il est précisé que ladite convention prévoit que le locataire doit fournir une garantie locative de 2.000.- EUR. Toutefois, la partie défenderesse n'aurait versé que la somme de 1.700.- EUR, de sorte qu'il conviendrait de combler le solde restant dû.

En outre, les loyers de janvier et février 2025 n'auraient pas été réglés au jour du dépôt de la requête, soit un montant de 2.000.-EUR auquel il conviendrait également de condamner la défenderesse. Ces manquements justifieraient encore la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande pour y inclure les loyers de mars à mai 2025, portant sa demande ainsi au montant total de 5.000.-EUR. En réplique aux arguments de la partie défenderesse, elle a contesté tout problème de chauffage affectant l'immeuble et s'est encore opposée à tout délai de paiement sollicité par cette dernière.

La partie défenderesse pour sa part n'a pas contesté redevoir les loyers en question, tout en précisant que le litige serait dû au fait que le bailleur n'aurait pas fourni de relevé d'identité bancaire, alors qu'elle ne voulait plus payer les loyers en liquide. En outre, le bailleur ne lui donnerait pas accès au garage dans lequel des effets personnels seraient stockés et ce dernier n'aurait pas remédié au problème de chauffage affectant le bien loué.

Finalement, la partie défenderesse a sollicité un délai un délai de paiement afin de régler le solde de son loyer.

En cours de délibéré, elle a informé qu'elle comptait quitter les lieux pour le 30 juin 2025 ayant entretemps trouvé un nouveau logement. Elle a encore précisé vouloir apurer ses dettes suivant un plan de paiement.

La partie requérante a, en réponse, déclaré ne pas s'opposer à un plan de paiement pour autant que les dettes soient apurées pour le 31 mai 2025.

Toutefois, aucune preuve de paiement n'est parvenue au tribunal.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

➤ Quant aux arriérés de loyers

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

La partie défenderesse ne conteste pas redevoir les loyers réclamés et ne fournit aucune explication valable quant au défaut de paiement, le fait de ne pas disposer correctement du chauffage ou le prétendu non-accès à certains effets personnels étant restés à l'état de pure allégation.

D'ailleurs, elle possède au moins depuis le 11 mars 2025 des coordonnées bancaires de la requérante dont le défaut serait une des causes de non-paiement, pourtant les loyers d'avril et mai 2025 n'ont pas été réglés, de sorte que la raison de l'absence de règlement du loyer se trouve plutôt dans l'état de déconfiture du locataire.

Ainsi, au vu de ce qui précède et des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation pour le montant total de 5.000.- EUR à titre d'arriérés de loyer pour les mois de janvier à mai 2025, avec les intérêts légaux à compter de la date d'échéance de chaque loyer jusqu'à solde.

➤ La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement

En vertu de l'article 1728 du Code civil, 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 à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est 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.

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. 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. La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, les baux en général, éd. 2000, n° 388 bis et 388 ter a).

Il est constant en cause que le locataire ne s'est plus acquitté des loyers pour l'année 2025 et qu'il accuse actuellement un retard de plus de cinq loyers. Tel que retenu précédemment, la partie défenderesse ne fournit aucune explication valable quant au non-paiement des loyers. En outre, elle a déclaré vouloir quitter les lieux pour le 30 juin 2025.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE1.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement jusqu'au 30 juin 2025.

➤ Quant aux délais de paiement

En vertu de l'article 1244, alinéa 2 du Code civil, 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.

Ces moyens doivent donc être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour 25 octobre 2006, numéro 31036 du rôle).

La possibilité d'octroyer des délais de paiement suppose cependant 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 tribunal ne dispose d'aucun élément quant à la situation financière du défendeur, qui a entre le dépôt de la requête et le jour de l'audience accumulé de nouveaux arriérés de loyers et semble dès lors être dans une situation financière précaire, il n'y a pas lieu de lui accorder des délais de paiement.

➤ La demande en paiement à titre de solde de la garantie locative

La requérante réclame encore le paiement du montant de 300.- EUR à titre de solde de la garantie locative.

Le tribunal se doit de rappeler que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée à assurer à la bailleuse le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail.

Étant donné qu'au vu des développements antérieurs, le contrat de bail entre parties est déclaré résilié, la demande en condamnation du chef de la garantie locative est à déclarer non fondée, cette garantie étant uniquement destinée à assurer à la bailleuse le recouvrement de sa créance pendant l'exécution du contrat de bail.

➤ Imputation de la garantie locative

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Au vu des développements qui ont précédé, le tribunal a retenu que la partie défenderesse est redevable de la somme de 5.000.- EUR.

Étant donné qu'il n'est pas contesté que la garantie locative est de 1.700.- EUR, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ces montants.

➤ Quant à l'indemnité de procédure

La requérante réclame encore la somme de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les

dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 300.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

➤ L'exécution provisoire

La partie demanderesse a sollicité l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de Procédure Civile, « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, au vu de l'absence de contestations, il paraît justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) est encore à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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,

déclare la demande recevable ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 5.000.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque loyer, le tout jusqu'à solde ;

dit non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL en paiement du solde de la garantie locative, partant en déboute ;

dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance de 1.700.- EUR à titre de restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire entre ces montants ;

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

prononce la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.);

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef jusqu'au 30 juin 2025;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit la demande de PERSONNE1.) en octroi de délais de paiement basée sur l'article 1244, alinéa 2 du Code civil non fondée et la **rejette** ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 300.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

condamne PERSONNE1.) 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