

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2247/25

L-Bail-883/24

Audience publique du 30 juin 2025

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

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), fondation abritante pour la fondation abritée numéro NUMERO2.), seule à disposer la personnalité juridique,

partie demanderesse,

comparant par l'étude d'avocats, la société à responsabilité limitée YOURLAW SARL, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-5860 Hesperange, 4, rue Camille Mersch, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241 189, représentée à l'audience du 2 juin 2025 par Maître Léa PERIN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, les deux demeurant professionnellement à la même adresse

et

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Sead BEGANOVIC, avocat, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 6 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-883/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 16 janvier 2025 à 15.00 heures, salle n° JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 juin 2025 à 15.00 heures, salle n° JP.0.15, lors de laquelle la partie demanderesse, la SOCIETE1.), était représentée par Maître Léa PERIN, tandis que Maître Sead BEGANOVIC, se présenta pour la partie défenderesse, PERSONNE1.).

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse 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 une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg en date du 6 décembre 2024, la fondation SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour voir:

- dire que le contrat de bail entre la locataire et la propriétaire est résilié ;
- condamner PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 20.000 euros, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure par lettre recommandée du 9 octobre 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du 2 juin 2025, la SOCIETE1.) a augmenté sa demande à ce titre à 26.000 euros. Il y a lieu de lui en donner acte ;
- voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à compter du quatrième mois qui suivra la notification de la décision à intervenir ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens ainsi qu'au paiement de 3.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les moyens et prétentions des parties

SOCIETE1.)

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) expose que suite à l'ouverture de la succession de PERSONNE2.), l'ayant instituée légataire universelle, elle est devenue propriétaire d'un bien immobilier sis à L-ADRESSE2.).

Suivant contrat de bail signé en date du 17 mars 2017, ayant pris ses effets au 1^{er} mars 2017, un appartement au 1^{er} étage du prédit immeuble aurait été donné en location à PERSONNE1.) contre paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros et d'avances sur charges de 150 euros.

Depuis le mois de mai 2023, PERSONNE1.) n'aurait pas procédé au paiement du loyer mais elle se serait contentée de verser les avances sur charges locatives. Une mise en demeure de payer les arriérés de loyer pour les mois de mai 2023 à octobre 2024 aurait été adressée à la défenderesse en date du 9 octobre 2024 par lettre recommandée. Cependant, cette lettre recommandée aurait été ignorée par la locataire qui n'aurait pas payé les loyers réduits. Au moment du dépôt de la requête introductive, les arriérés de loyers se seraient chiffrés à 20.000 euros tandis qu'au moment des plaidoiries, les arriérés se chiffreraient à 26.000 euros.

Il y aurait dès lors violation flagrante des obligations contractuelles justifiant de mettre fin avec effet immédiat au contrat de bail pour faute de la locataire.

La SOCIETE1.) s'oppose à voir accorder à la partie défenderesse un délai de déguerpissement de six mois. La particulière vulnérabilité invoquée par PERSONNE1.) et les nombreuses recherches d'un nouveau logement ne résulteraient d'aucun élément du dossier. La demande auprès du service logement de la Ville de Luxembourg aurait été introduite au nom d'une certaine « PERSONNE3.) » et non pas par la locataire, PERSONNE1.).

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice concernant la demande en résiliation du bail.

Le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers n'est pas contesté.

Elle fait exposer que, tel qu'indiqué dans le contrat de bail conclu en date du 17 mars 2017 avec PERSONNE2.), elle occupe les lieux loués ensemble avec PERSONNE4.).

Depuis peu, elle et PERSONNE4.) rencontreraient des problèmes financiers ne leur permettant plus de faire face au paiement des loyers.

PERSONNE1.) demande à se voir octroyer un délai de déguerpissement de six mois au motif qu'elle serait en train de faire des recherches pour un nouveau logement mais que celles-ci s'avèreraient très difficiles en raison de son âge avancé et de son état de santé. A défaut d'un tel délai, elle-même et PERSONNE4.), également une dame de presque 80 ans, risqueraient de se retrouver sans logement.

PERSONNE1.) souligne qu'elle effectue ses recherches principalement par la voie téléphonique. Elle ne serait partant pas en mesure de verser des pièces y relatives.

Elle s'oppose à la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure.

Appréciation

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance, non contestée et ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

PERSONNE1.) ne conteste pas la qualité de bailleur dans le chef de la SOCIETE1.), suite au décès de PERSONNE2.).

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

Au vu des pièces versées en cause et en l'absence de contestations de la part de la défenderesse, la demande de la SOCIETE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 26.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 décembre 2024 sur la somme de 20.000 euros et à partir du 2 juin 2025 sur la somme de 6.000 euros, le tout jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

Le requérant sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

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.

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés, plus particulièrement le fait qu'PERSONNE1.) n'a réglé plus aucun loyer, voire ni même un acompte, depuis le mois de mai 2023, et en tenant compte de l'absence de contestations, il échet de retenir qu'elle a manqué gravement à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et leur condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement en raison de la relative longue durée du bail et de l'état de vulnérabilité dont elle fait, tandis que l'importance des arriérés ne permet pas l'octroi d'un délai de déguerpissement plus long.

La partie demanderesse est cependant à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condition de l'iniquité requise par la loi faisant défaut en l'espèce.

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 provisoire 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.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est 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 et en premier ressort,

r e ç o i t les demandes de la SOCIETE1.) ;

d o n n e acte à la SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de la SOCIETE1.) pour le montant de 26.000 euros à titre de loyers impayés ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) la somme de 26.000 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 20.000 euros à partir du 6 décembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 6.000 euros, à partir du 2 juin 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de 3 trois mois à compter de la notification du jugement ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, à savoir notamment PERSONNE4.), au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t non fondée la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Patricia HEMMEN

(s.) Fabienne FROST