Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00173

Audience publique du mardi, quatre novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-05323

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 4 juin 2025,

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

E T :

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG, ayant sa maison communale à L-2090 Luxembourg, 42, Place Guillaume II, Hôtel de Ville, représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par PERSONNE2.), dûment mandaté par une procuration établie en bonne et due forme.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-05323 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 24 juin 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 14 octobre 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Beatriz Maria RIBAU DIAS, avocat, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

PERSONNE2.), comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 4 novembre 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg le 11 juin 2024, la VILLE DE LUXEMBOURG a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner celle-ci au paiement des arriérés de loyers et avances sur charges pour les mois de décembre 2023 à juin 2024 à hauteur de 3.419,93 euros, voir ordonner la résiliation du contrat de bail et voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) des lieux loués.

Par jugement n° 3326/24 rendu le 4 novembre 2024, le tribunal de paix de Luxembourg a condamné PERSONNE1.) à payer à la VILLE DE LUXEMBOURG la somme de 3.540,05 euros, avec les intérêts au taux légal, sur le montant de 3.419,93 euros, à partir du 11 juin 2024, jour de la demande en justice, et sur le montant de 120,12 euros, à partir du 14 octobre 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Le jugement précité a encore prononcé la résiliation du contrat de bail entre parties et a ordonné le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de 40 jours suivant la notification du jugement.

Ledit jugement a été notifié à PERSONNE1.) en date du 5 novembre 2024.

Par courrier entré au greffe le 18 novembre 2024, PERSONNE1.) a déclaré former opposition contre le prédit jugement.

A l'appui de son opposition, PERSONNE1.) a fait valoir qu'elle n'aurait jamais reçu les convocations pour les audiences de plaidoiries de première instance.

Au mois d'août 2024, elle aurait conclu un accord avec la VILLE DE LUXEMBOURG en vue du remboursement de sa dette. En tout état de cause, les montants lui réclamés seraient formellement contestés tant en leur principe que quantum.

Au jour des plaidoiries de première instance, suivant la requête en opposition, la VILLE DE LUXEMBOURG a augmenté sa demande à concurrence des loyers pour les mois de juillet 2024 à février 2025 inclus.

Par jugement du 25 avril 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'opposition, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort, a reçu l'opposition en la forme, l'a dit recevable et a mis à néant le jugement n° 3326/24 du 4 novembre 2024.

Statuant à nouveau, il a donné acte à la VILLE DE LUXEMBOURG de l'augmentation de sa demande, a dit fondée la demande en arriérés de loyers et charges et a condamné PERSONNE1.) à payer à la VILLE DE LUXEMBOURG la somme de 5.588,05 euros, avec les intérêts au taux légal, sur le montant de 3.419,93 euros à partir du 11 juin 2024, jour de la demande en justice et sur le montant de 2.168,12 euros à partir du 14 octobre 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Il a déclaré résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné celle-ci à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la VILLE DE LUXEMBOURG à faire expulser la locataire dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'a finalement condamné à payer à la VILLE DE LUXEMBOURG la somme de 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 4 juin 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement lui notifié en date du 28 avril 2025.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir débouter la VILLE DE LUXEMBOURG tant de sa demande en paiement que de ses demandes en résiliation du contrat et en déguerpissement.

Subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros et la condamnation de la VILLE DE LUXEMBOURG aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de l'avocat constitué, affirmant en avoir fait l'avance.

La VILLE DE LUXEMBOURG demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges pour la période de mars 2025 à octobre 2025 inclus, soit le montant de 4.096.- euros et la porte à **la somme totale** de 9.684,05 euros.

Elle réclame finalement à son tour une indemnité de procédure pour l'instance d'appel évaluée à 250.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelante expose que suite à une décision du FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE (ci-après le FNS), elle, ancienne personne sans domicile fixe, se serait vu priver du bénéfice de l'allocation d'inclusion (ci-après le REVIS) sur la période du 1er avril 2024 au 1er juillet 2024, soit de son unique source de revenu, avec comme conséquence qu'elle aurait été dans l'impossibilité de s'acquitter de son loyer.

Afin d'être en mesure de rembourser sa dette, elle aurait alors convenu avec la partie intimée, au cours d'une conversation téléphonique, de verser chaque mois une somme supplémentaire, en sus de son loyer. Ainsi, pour le mois de septembre 2024, elle aurait versé la somme de 250.- euros, en sus de son loyer de 512.- euros.

Il n'y aurait dès lors ni lieu à une quelconque condamnation en arriérés de loyers, ni à résiliation du contrat de bail.

Elle donne encore à considérer qu'elle rencontrerait de grandes difficultés pour se reloger, eu égard à ses revenus modestes et ses problèmes de santé.

2. La VILLE DE LUXEMBOURG

La partie intimée expose qu'il résulterait du courrier du FNS auquel se réfère l'appelante qu'elle a été privée du REVIS suite à un refus de collaboration mais que ladite allocation lui aurait été réaccordée à partir du 1er juillet 2024, sous réserve de remplir les conditions d'octroi. Aucune pièce supplémentaire à ce sujet n'étant versée en cause, il y aurait lieu de conclure qu'elle a disposé à nouveau d'un revenu depuis le 1er juillet 2024.

Or, mis à part quelques paiements sur la dette en août, septembre et octobre 2024 (trois loyers et deux acomptes), plus aucun paiement ne serait intervenu par après. Actuellement, PERSONNE1.) serait débitrice envers la VILLE DE LUXEMBOURG d'un montant total de 9.684,05 euros correspondant à 19 mois de loyers et avances sur charges impayés.

La VILLE DE LUXEMBOURG conteste formellement l'existence d'un accord téléphonique avec PERSONNE1.) quant au remboursement de la dette. En effet, rien n'aurait empêché l'appelante de continuer à payer régulièrement son loyer courant échu, augmenté de la somme supplémentaire sur la dette tel qu'insinué par celle-ci. Le

paiement de trois loyers et des deux acomptes sur la dette, sur une période de presque 2 ans prouverait toutefois le contraire.

Tous les paiements repris dans le décompte actualisé versé en instance d'appel auraient également déjà été considérés dans le décompte initialement présenté au juge de paix.

Finalement, la VILLE DE Luxembourg s'oppose à tout délai de déguerpissement supplémentaire au vu de l'importance des arriérés de loyers, du fait que l'appelante avait suffisamment de temps pour se reloger et faute d'avoir entrepris des recherches sérieuses de logement. Les rapports médicaux présentés dateraient de 2024 et seraient insuffisants pour justifier une difficulté à trouver un nouveau logement.

Motifs de la décision

1. Quant aux loyers et avances sur charges

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

Sur base de ce qui précède, l'augmentation de la demande de la VILLE DE LUXEMBOURG en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Par contrat de bail du 25 octobre 2023 avec effet au 1er novembre 2023, la VILLE DE LUXEMBOURG a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), pour un loyer mensuel initial de 332.- euros et une avance sur charges de 180.- euros par mois, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Il résulte des preuves de paiement versées en cause que PERSONNE1.) a payé en date du

- 2 septembre 2024 le montant de 250.- euros avec la communication « *dettes loyer* » ainsi que le montant de 512.- euros avec la mention « *loyer/avance sur charge* » ;
- 7 octobre 2024 le montant de 512.- euros avec comme libellé « loyer/avance sur charge ».

Le décompte versé par la SOCIETE1.) prend d'ores et déjà en compte ces paiements, en les imputant sur les dettes antérieures « *loyer/avance 03/2024* », « *loyer/avance 02/2024* » et « *loyer/avance 12/2023* ».

Non seulement l'existence d'un accord téléphonique avec la VILLE DE LUXEMBOURG concernant l'apurement de la dette reste à l'état de pure allégation mais force est encore de constater qu'aucune preuve de paiement, autre que celles

mentionnées ci-dessus, ne figure au dossier, de sorte qu'il y a lieu de retenir que depuis le mois d'octobre 2024 plus aucun versement n'est intervenu.

En tout état de cause et à l'instar du premier juge, le tribunal de céans décide qu'un paiement unique de 250.- euros supplémentaire au mois de septembre 2024 ne saurait attester à suffisance de droit de l'existence d'un accord entre parties relatif à l'apurement de la dette locative.

Vu le décompte actualisé versé par la VILLE DE LUXEMBOURG et en l'absence d'autre contestation circonstanciée, sinon preuve de paiement, il y a partant lieu de faire droit à sa demande et de condamner PERSONNE1.) à payer à la partie intimée **la somme totale de 9.684,05** euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 3.419,93 euros à partir du 11 juin 2024, date de la demande en justice, sur le montant de 2.168,12 euros à partir du 14 octobre 2024, date de l'augmentation en première instance et sur le montant de 4.096.- euros à compter du 14 octobre 2025, date de l'augmentation en appel, chaque fois jusqu'à solde.

2. <u>Quant à la résiliation et au déguerpissement</u>

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. Selon les circonstances tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. 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 Novelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 390 e).

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

L'ensemble des certificats médicaux versés en cause sont datés au mois de janvier 2024, soit déjà une année avant le jour des plaidoiries de première instance, et concernent des infiltrations dans le genou. C'est à bon droit que le juge de paix a retenu que ces certificats à eux seuls, sont insuffisants pour justifier de l'impossibilité de PERSONNE1.) de travailler.

Suivant courrier du FNS daté du 29 mars 2024, le REVIS a été retiré à PERSONNE1.) avec effet au 31 janvier 2024, faute par cette dernière de se présenter à son rendez-vous auprès de l'OFFICE NATIONAL D'INCLUSION SOCIAL. Ledit courrier précise encore que « *L'allocation d'inclusion sera réaccordée à Madame PERSONNE1.) après l'échéance du délai de la sanction appliquée, à savoir à partir du 1er juillet 2024, sous réserve que toutes les conditions d'octroi soient remplies à ce moment* ».

Le tribunal ignore si le REVIS a finalement de nouveau été accordé ou non à PERSONNE1.) à partir du 1er juillet 2024, faute de pièce en ce sens. Toujours est-il que nul ne saurait se prévaloir de sa propre turpitude, qu'il appartient à PERSONNE1.) de respecter les conditions d'octroi du REVIS, dont notamment de se présenter au rendez-vous.

Concernant la période de février 2024 à juin 2024 inclus, le retrait du REVIS sur ces 5 mois ne saurait en aucun justifier des arriérés de loyers et d'avances sur charges englobant au total entretemps une période de 19 (!) mois.

Dans ces conditions et au vu de l'ensemble des éléments et principes exposés ci-dessus, le tribunal retient, par confirmation du jugement entrepris, que la demande en résiliation du contrat bail et en déguerpissement est également à déclarer fondée, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 2 mois court à partir de la date de la signification du présent jugement.

3. <u>Quant aux demandes accessoires</u>

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La VILLE DE LUXEMBOURG ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 250.- euros.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à la VILLE DE LUXEMBOURG une indemnité de procédure pour la première instance de 250.- euros.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 25 avril 2025,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **2 (deux) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit l'augmentation de la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG en arriérés de loyers et avances sur charges échus depuis le jugement entrepris recevable et fondée,

partant et en conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG **la somme totale de 9.684,05 euros** avec les intérêts au taux légal sur le montant de 3.419,93 euros à partir du 11 juin 2024, sur le montant de 2.168,12 euros à partir du 14 octobre 2024 et sur le montant de 4.096.- euros à compter du 14 octobre 2025, chaque fois jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG le montant de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.