

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (Ille chambre)**  
**2024TALCH03/00042**

Audience publique du mardi, vingt-sept février deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-09712

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge-déléguée,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, du 27 novembre 2023,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**ET :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, 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.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-09712 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 décembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 30 janvier 2024 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Brahim SAHKI, avocat, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Régis SANTINI, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 27 février 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par une requête déposée le 25 juillet 2023 au greffe du tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. (ci-après : « SOCIETE1.)-SCA ») a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 8.800.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

SOCIETE1.)-SCA a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 6 octobre 2023, SOCIETE1.)-SCA a expliqué que PERSONNE1.) n'aurait pas non plus payé les loyers et les avances sur charges des mois d'août à octobre 2023 inclus et augmenté sa demande en paiement au montant total de 11.200.- euros.

Bien que régulièrement convoquée, PERSONNE1.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience de première instance du 6 octobre 2023.

Par jugement du 20 octobre 2023, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.)-SCA le montant de 11.200.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 8.800.- euros à partir du 25 juillet 2023 et sur le montant de 2.400.- euros à partir du 6 octobre 2023, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

Il a encore résilié le contrat de bail existant entre parties et condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement, et a autorisé SOCIETE1.)-SCA, au besoin, à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette

dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Le juge de première instance a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.)-SCA une indemnité de procédure de 350.- euros, ordonné l'exécution provisoire de son jugement et condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 27 novembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir rejeter la demande de SOCIETE1.)-SCA en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le montant de 11.200.- euros pour la période de septembre 2022 à octobre 2023 inclus. Elle demande également à voir rejeter la demande de SOCIETE1.)-SCA en résiliation du bail. PERSONNE1.) demande finalement le rejet de la demande de SOCIETE1.)-SCA en allocation d'une indemnité de procédure et demande la condamnation de SOCIETE1.)-SCA à lui payer une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel de même que la condamnation de SOCIETE1.)-SCA à tous les frais et dépens.

SOCIETE1.)-SCA demande la confirmation du jugement de première instance.

A l'audience du 30 janvier 2024, PERSONNE1.) a sollicité un délai de déguerpissement de trois mois. SOCIETE1.) s'est rapportée à prudence de justice quant à ce délai.

### **Position des parties**

#### **1. PERSONNE1.)**

Au soutien de ses demandes, PERSONNE1.) expose qu'elle aurait conclu un contrat de bail à loyer avec SOCIETE1.)-SCA avec effet au 15 mars 2021 pour un appartement sis à L-ADRESSE1.) contre paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros et des avances sur charges mensuelles de 100.- euros.

Elle expose qu'elle occuperait l'appartement ensemble avec son fils PERSONNE2.), âgé de 17 ans, qui poursuivrait des études.

L'état de santé de PERSONNE1.) ne lui permettrait plus de travailler, de sorte qu'elle toucherait le REVIS de 1.100.- euros par mois, de même qu'une allocation familiale pour son fils.

PERSONNE1.) reconnaît que vers la fin de l'année 2022, elle aurait informé SOCIETE1.)-SCA qu'elle n'était plus en mesure de payer ses loyers sur une période de quelques mois suite à des problèmes financiers qu'elle aurait rencontrés.

En date du 25 juillet 2023, SOCIETE1.)-SCA aurait introduit une requête pour voir condamner PERSONNE1.) au paiement des loyers pour la période de septembre 2022 à juillet 2023 d'un montant total de 8.800.- euros.

PERSONNE1.) explique encore qu'elle n'aurait pas pu se présenter à l'audience de première instance pour des raisons de santé.

Elle expose que ce serait à tort que le juge de première instance aurait déclaré fondé la demande de SOCIETE1.)-SCA quant aux arriérés de loyers pour la période de septembre 2022 à octobre 2023 inclus et qu'il l'aurait condamnée à payer à cette dernière la somme de 11.200.- euros.

Tout en ne contestant pas que certains loyers et avances sur charges resteraient impayés, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle se serait acquittée des loyers et avances sur charges des mois de septembre 2022, août 2023, septembre 2023 et octobre 2023, correspondant à la somme totale de 3.200.- euros.

PERSONNE1.) soutient encore que ce serait à tort que le juge de première instance aurait résilié le bail. A cet égard, elle expose qu'elle n'était pas redevable de plus d'une année d'arriérés de loyers et avances sur charges au moment du prononcé du jugement entrepris. Elle fait encore valoir qu'elle aurait effectué des démarches nécessaires pour s'acquitter de ses dettes et qu'elle aurait informé SOCIETE1.)-SCA de ses difficultés financières, de sorte que le non-paiement des loyers ne saurait être considéré comme une faute dans son chef justifiant la résiliation du contrat de bail.

## 2. SOCIETE1.)-SCA

SOCIETE1.)-SCA demande la confirmation du jugement de première instance et expose qu'il n'y aurait aucune amélioration de la situation financière de PERSONNE1.) en vue, de sorte que la résiliation du bail s'imposerait.

Elle estime que les paiements effectués par PERSONNE1.) devraient s'imputer sur les dettes les plus anciennes, de sorte qu'à l'audience d'appel, les 10 derniers mois resteraient impayés.

SOCIETE1.)-SCA se rapporte à prudence de justice quant au délai de déguerpissement demandé par PERSONNE1.).

### **Motifs de la décision**

#### 1. Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges

Aux termes de l'article 1253 du Code civil « *le débiteur de plusieurs dettes a le droit de déclarer, lorsqu'il paye, quelle dette il entend acquitter.* »

L'article 1256 du même Code dispose :

« *Lorsque la quittance ne porte aucune imputation, le paiement doit être imputé sur la dette que le débiteur avait pour lors le plus d'intérêts d'acquitter entre celles qui sont pareillement échues ; sinon, sur la dette échue, quoique moins onéreuse que celles qui ne le sont point.*

« *Si les dettes sont d'égale nature, l'imputation se fait sur la plus ancienne : toutes choses égales, elle se fait proportionnellement.* »

En l'espèce, il ressort des virements effectués par PERSONNE1.) qu'elle y a indiqué les mois pour lesquels elle entendait payer ses loyers et avances sur charges, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les imputer sur les dettes les plus anciennes.

Il résulte encore des éléments soumis à l'appréciation du tribunal et des déclarations faites par les parties à l'audience, que PERSONNE1.) n'a plus payé son loyer et ses avances sur charges de manière régulière à partir du mois de juin 2023.

Au vu du décompte établi par SOCIETE1.)-SCA et des virements effectués par PERSONNE1.), il s'avère que celle-ci est redevable d'arriérés de loyers et d'avances sur charges d'un montant total de 8.000.- euros, correspondant aux mois de juin 2022, juillet 2022, novembre 2022, janvier 2023, février 2023, avril 2023, mai 2023, juin 2023, août 2023 et décembre 2023.

C'est dès lors à tort que le juge de première instance a condamné PERSONNE1.) au paiement d'arriérés de loyers et de charges d'un montant de 11.200.- euros.

Il y a partant lieu de réformer le jugement dont appel et de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.)-SCA la somme de 8.000.- euros avec les intérêts légaux sur la somme de 7.200.- euros à partir du 25 juillet 2023 et sur la somme de 800.- euros à partir du 30 janvier 2024, dates des demandes en justice, jusqu'à solde.

## 2. Quant à la résiliation du bail

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'article 1741 du même Code dispose que le contrat de louage se résout par le défaut du preneur de remplir ses engagements.

Selon le contrat de bail conclu entre SOCIETE1.)-SCA et PERSONNE1.), le loyer est payable d'avance le 15 de chaque mois. Il stipule encore que le propriétaire est en droit de résilier le bail en cas de non-paiement du loyer pendant un mois.

En l'espèce, le tribunal constate que sur les 20 mois qui se sont écoulés depuis le mois de juin 2022, seulement la moitié des loyers et avances sur charges a été payée par PERSONNE1.).

C'est dès lors à juste titre que le juge de première instance a retenu que PERSONNE1.) a gravement manqué à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

Le tribunal de céans confirme dès lors le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré le bail conclu entre parties résilié et condamné PERSONNE1.) à déguerpir, sauf à accorder à cette dernière un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

## 3. Quant aux demandes accessoires

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 du présent litige, la demande introduite par PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

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

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

### PAR CES MOTIFS :

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 partiellement fondé,

par réformation, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. la somme de **huit mille (8.000.-) euros** avec les intérêts légaux sur la somme de sept mille deux cent (7.200.-) euros à partir du 25 juillet 2023 et sur la somme de huit cent (800.-) euros à partir du 30 janvier 2024, dates des demandes en justice, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris du 16 juin 2023 en ce qu'il a résilié le bail conclu entre PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

par réformation, condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **2 (deux) mois** à partir de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

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

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