

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (Ille chambre)**  
**2024TALCH03/00043**

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

Numéro du rôle : TAL-2023-09641

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 Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 23 novembre 2023,

**intimée sur appel incident,**

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), 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 Geoffrey GALLÉ,

**appelante par appel incident,**

comparant par Maître Elisabeth KOHLL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-09641 du rôle fut appelée à l'audience du mardi, 12 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 Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Perrine LAURICELLA, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Pauline SCHNEIDER, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth KOHLL, 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

### **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 Luxembourg en date du 12 avril 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à la somme de 5.733,50 euros à titre d'impayés du solde des charges locatives pour l'année 2021 et du non-paiement des loyers et charges pour les mois de mars 2023 à avril 2023, le tout avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice.

A l'audience des plaidoiries de première instance, la demanderesse a versé un décompte actualisé suivant lequel la somme de 7.395 euros restait en souffrance à titre de loyers et d'avances sur charges impayés pour les mois de juillet à octobre 2023. En y ajoutant les arriérés des charges locatives pour l'année de 2021 à hauteur de 1.903,50 euros, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande au total de 9.298,50 euros.

Elle a demandé à voir constater la résiliation du contrat de sous-location existant entre parties avec effet au 13 mars 2023, sinon toute autre date à retenir par le tribunal et à voir ordonner le déguerpissement dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement.

Elle a encore sollicité la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout des parties défenderesses à lui payer la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que frais et dépens de l'instance.

Elle a finalement réclamé l'exécution provisoire du jugement.

Ni PERSONNE1.), ni PERSONNE2.) n'ont autrement contesté les arriérés de loyers tels qu'ils ont été chiffrés par la partie adverse, tandis que PERSONNE1.) s'est opposée à la demande en résiliation du contrat de bail.

Tant PERSONNE1.) qu'PERSONNE2.) ont demandé à voir ordonner la production forcée des pièces justificatives quant aux charges réclamées pour l'année 2021.

Par jugement du 19 octobre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a déclaré la demande de la société SOCIETE1.) fondée et justifiée en son principe quant aux arriérés de loyers et avances sur charges pour le solde du mois de juillet 2023 et de l'intégralité des mois d'août 2023, septembre 2023 et octobre 2023.

Il a déclaré la résiliation unilatérale du contrat de sous-location par courrier du 13 mars 2023 inopérante.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail entre parties pour motif grave consistant dans le non-paiement du loyer, a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la société SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a refixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 21 décembre 2023, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a réservé les autres demandes ainsi que les frais de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 23 novembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de la condamnation à déguerpir des lieux loués, sinon à se voir allouer un délai de déguerpissement d'au moins 6 mois.

Elle a encore formulé une demande en paiement échelonné. A l'audience des plaidoiries d'appel, elle a cependant dit renoncer à telle demande alors que le volet relatif aux arriérés de loyers et charges aurait été réservé par le premier juge.

Elle demande finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens.

La société SOCIETE1.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir ordonner le déguerpissement « *immédiat* » de PERSONNE1.).

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus ainsi qu'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

## **Position des parties**

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

PERSONNE1.) expose qu'elle aurait signé ensemble avec PERSONNE2.) en date du 25 avril 2013 avec la société SOCIETE1.) un contrat de sous-location portant sur un appartement sis à L-ADRESSE1.) et prenant effet le 1<sup>er</sup> juin 2013.

Le non-paiement de trois échéances de loyers ne serait pas d'une gravité telle que la résiliation judiciaire du contrat de sous-location devait être prononcée et ce d'autant plus que la partie bailleuse serait « *une société de gestion locative dont le bilan de l'année 2022 présente une somme de EUR 1.770.676,02* ».

Le loyer et avance sur charges auraient toujours été payé en temps et en heure depuis le 1<sup>er</sup> juin 2013, jusqu'à ce qu'PERSONNE2.) ait quitté le logement familial.

Non seulement elle se trouverait toujours en litige avec PERSONNE2.) quant à la fixation d'une pension alimentaire pour les enfants mais souffrirait avant tout d'une sclérose en plaques, maladie auto-immune affectant le système nerveux central.

Elle ferait tout son possible afin de continuer de remplir ses obligations, notamment en ayant pris contact avec l'Office social de Hesperange qui aurait accepté de prendre en charge les loyers du mois de mai et juin 2023 ainsi qu'avec la ORGANISATION1.) et en s'adonnant à des recherches, tant sur le marché immobilier privé que social, voir même médical. Toutes ces recherches seraient néanmoins restées infructueuses pour le moment.

Au cas où le tribunal confirmerait la résiliation du contrat de bail, elle demande à se voir allouer un délai de déguerpissement d'au moins 6 mois au vu de la situation du marché de l'immobilier ainsi que de sa situation financière précaire.

### **2. La société SOCIETE1.)**

Elle demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré le contrat de bail résilié pour faute consistant dans le non-paiement de trois mois de loyers. Il appartiendrait à tout un locataire de payer son loyer en temps et en heure.

En l'espèce, PERSONNE1.) bénéficierait de revenus lui permettant de s'acquitter de son loyer, notamment sous forme d'une pension d'invalidité, d'allocations familiales ainsi que d'un complément REVIS.

Indépendamment de toute considération par rapport à son chiffre d'affaires, la société SOCIETE1.) serait une société commerciale qui devrait pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière, de sorte que le non-paiement du loyer constituerait bel et bien un dommage dans son chef.

Il est reproché à PERSONNE1.) de ne pas avoir effectué des recherches sérieuses pour se reloger. PERSONNE2.), l'ex-mari de la partie appelante, serait notamment parti des lieux loués depuis deux ans et demi. Les démarches versées auraient soit

été entreprises quelques jours avant l'audience de première instance, soit peu de temps avant les plaidoiries d'appel pour servir les seuls besoins de la cause.

La société SOCIETE1.) dit interjeter appel incident à l'égard du jugement entrepris et demande à voir ordonner le déguerpissement « *immédiat* » de PERSONNE1.).

### **Motifs de la décision**

#### **1. Quant à la résiliation et au déguerpissement**

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, et ce indépendamment par rapport à toute considération concernant la situation financière prétendument aisée de la partie bailleuse.

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. (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 390 e).

Le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que le non-paiement du loyer pendant trois mois constitue en l'espèce une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de sous-location.

Concernant l'allocation d'un éventuel délai de déguerpissement, il ressort tout d'abord d'un certificat médical établi par le docteur PERSONNE3.) que PERSONNE1.) est « *atteinte de plusieurs maladies chroniques évolutives nécessitant une prise en charge permanente et soutenue. (...) De même elle a besoin de bénéficier d'un logement sur un RdCh respectivement dans un bâtiment avec un ascenseur* ».

PERSONNE1.) verse ensuite une « *demande de location d'un bien* » auprès de la ORGANISATION1.), plusieurs demandes de location auprès de particuliers sur le marché immobilier privé, une demande d'admission au sein des services du TRICENTENAIRE ainsi qu'une demande d'admission à la ORGANISATION2.).

A cet égard, il ne porte pas à conséquence que les prédites recherches et demandes sont pour la plupart postérieures aux plaidoiries de première instance. Dans ce contexte, le tribunal tient à souligner qu'il ne faut pas perdre de vue que PERSONNE1.) est atteinte d'une maladie l'impactant fortement dans son quotidien et rendant des tâches élémentaires, telles que se déplacer et faire des recherches/demandes, difficiles, voire impossibles. Toujours est-il que les recherches et demandes ont été

entreprises et que PERSONNE1.) se trouve actuellement sur les listes d'attente respectives.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, de lui accorder un délai de déguerpissement de quatre mois à partir de la signification du présent jugement.

## 2. 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).

A défaut par la société SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel 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.

PERSONNE1.) restant tenue d'une condamnation au déguerpissement, il échet partant de la condamner 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 les appels principal et incident en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande en paiement échelonné,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

accorde à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de **4 (quatre mois)** à partir de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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.