

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00001

Audience publique du mardi, sept janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06460

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 24 juillet 2024,

comparant par Maître Mohamed QADAUI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06460 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 13 août 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 10 décembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Mohamed QADAoui, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 7 janvier 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 24 janvier 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement :

- l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.000.- euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges du mois de mai 2020 et des mois de novembre 2023 à janvier 2024 compris, avec les intérêts au taux légal de retard tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir résilier le contrat bail et l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement ;
- l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.000.- euros du chef d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- l'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a indiqué que les loyers de novembre 2023, décembre 2023 et janvier 2024 ont été réglés et le mois de mai 2020 partiellement, de sorte qu'il a réduit sa demande en arriérés de loyers au montant de 2.500.- euros, se ventilant comme suit :

- le montant de 500.- euros pour le mois de mai 2020 ;
- le montant de 1.000.- euros pour le mois d'avril 2024 ;
- le montant de 1.000.- euros pour le mois de mai 2024.

PERSONNE1.) conteste le décompte actualisé du bailleur et estime qu'il resterait seulement une dette de 500.- euros.

Il s'est opposé à la résiliation du contrat de bail et a sollicité reconventionnellement une indemnité de procédure de 500.- euros.

À la suite de l'échange de plusieurs courriels entre les avocats des parties litigantes en cours de délibéré, le mandataire de PERSONNE2.) a informé le juge de paix que les loyers au 31 mai 2024 sont soldés et qu'il renonce dès lors à sa demande en condamnation au titre d'arriérés de loyers. Il a dit maintenir sa demande en résiliation judiciaire du bail et en déguerpissement de la partie défenderesse.

Par jugement du 17 juin 2024, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la requête en la forme et a donné acte à PERSONNE2.) qu'il renonce à sa demande en condamnation au titre d'arriérés de loyers.

Il a prononcé la résiliation judiciaire du bail entre parties aux torts de PERSONNE1.), a condamné ce dernier 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 PERSONNE2.) à faire expulser 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 dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 24 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 19 juin 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et à se voir décharger de la condamnation à déguerpir des lieux loués.

Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois à compter de la signification de la décision à intervenir.

En tout état de cause, il demande à se voir décharger de la condamnation aux frais et dépens de la première instance.

PERSONNE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Il réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 2.000.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Par contrat de bail du 27 novembre 2019, PERSONNE1.) aurait loué auprès de PERSONNE2.) un studio dans une copropriété sise à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer mensuel de 1.000.- euros.

PERSONNE1.) insiste qu'il aurait « *toujours* » respecté « *scrupuleusement* » ses obligations découlant du bail, dont notamment user de la chose en bon père de famille et payer le loyer aux termes convenus. Toutefois, à compter du mois de janvier 2022, l'appelant aurait connu des difficultés financières passagères et aurait alors accusé des arriérés de loyers, apurés au jour du prononcé du jugement entrepris.

Le juge ne serait pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires, tel qu'il serait bien le cas en l'espèce.

En tout état de cause, le bailleur n'allèguerait pas avoir subi un quelconque préjudice alors que les loyers ont finalement été apurés par l'appelant.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) insiste sur le fait que l'historique des paiements établirait à suffisance de droit que dès le début du contrat de bail, les règlements du loyer auraient eu lieu de façon aléatoire. Au départ, lesdits retards se seraient encore limités à seulement quelques jours, pour s'élever à partir de 2023 à plusieurs mois entiers. A un certain moment, le locataire aurait même affiché 5 mois de retard dans le paiement du loyer.

La faute grave justifiant la résiliation du contrat de bail résiderait donc dans les retards de paiement substantiels.

Certes, à l'heure actuelle il n'existerait plus d'arriérés de loyers. Or, ce ne serait que depuis le lancement de la procédure en justice que le locataire aurait daigné régulariser la situation alors que toutes les mises en demeure antérieures seraient demeurées infructueuses.

Cette situation de retard de paiement aurait bien créé un préjudice dans le chef du bailleur et si ce ne serait que par les frais qu'il aurait dû engager dans les instances judiciaires.

Il s'oppose finalement à tout délai de déguerpissement plus long que celui accordé par le juge de paix.

Motifs de la décision

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 Nouvelles, 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.

Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résolution du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Le juge peut ainsi tenir compte dans son appréciation de faits survenus en cours d'instance, tel un règlement d'arriérés de loyers (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, éd. 2000, n° 390).

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op. cit.*, n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

Suivant l'article 4 du contrat de bail, le loyer est payable d'avance le premier de chaque mois.

En l'espèce, il résulte de l'historique des paiements versé par PERSONNE2.) en tant que pièce n° 3 de sa farde I et non autrement contesté par la partie adverse que dès le début du contrat de bail, le loyer a été payé vers la moitié du mois concerné, voire vers la fin. Ensuite, il en ressort que le loyer de mai 2022 a été payé le 24 juin 2022, le loyer de juin 2022 a été payé le 15 juillet 2022, celui de septembre 2022 le 3 octobre 2022, celui de novembre 2022 le 23 décembre 2022, celui de décembre 2022 le 17 janvier 2023, celui de janvier 2023 le 16 février 2023, celui de février 2023 le 31 mars 2023, celui de mars 2023 le 19 avril 2023, celui d'avril 2023 pour moitié le 2 mai 2023 et pour l'autre moitié le 28 août 2023, celui de mai 2023 le 31 mai 2023, celui de juin 2023 le 11 juillet 2023, celui de juillet 2023 le 14 août 2023 et celui d'août 2023 le 17 octobre 2023.

Au vu de ce qui précède, il est établi en cause que pendant toute la durée du contrat de bail, le locataire a procédé à des paiements de façon complètement aléatoire avec des retards allant jusqu'à plusieurs mois. S'y ajoute, tel qu'il a été relevé à bon droit par le

premier juge que le locataire n'a pas jugé utile de prévenir son bailleur, ni de lui fournir une quelconque explication, de sorte que les rentrées financières du bailleur sont restées tributaires de la volonté unilatérale du locataire.

Les difficultés financières de PERSONNE1.) sont certes à prendre en considération pour trancher la question de la résiliation du bail pour faute dans le chef du locataire mais ne sauraient toutefois pas justifier des retards de paiement s'étalant sur quasi toute la durée du bail, ce d'autant plus que certains loyers ont même été payés avec plusieurs mois de retard.

Le moyen de PERSONNE1.) en vertu duquel le bailleur resterait en défaut de prouver un quelconque préjudice dans son chef résultant des prédits retards de paiement est à rejeter.

Il y a lieu de rappeler l'article 1728 du code civil en vertu duquel le paiement **régulier** du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail **constitue l'obligation principale du locataire**. En effet, le bailleur est en droit de s'attendre à une rentrée régulière d'argent et son préjudice réside justement dans le retard lui-même qui le met à la seule merci de son locataire qui paie comme bon lui semble.

Le loyer n'est rien d'autre que la contrepartie de la mise à disposition du logement. Comme dans tout contrat synallagmatique, aussi longtemps que le bailleur remplit son obligation, il revient de même au locataire de remplir la sienne, à savoir payer le loyer en temps et en heure. C'est le fait d'attendre injustement le paiement du loyer qui constitue le préjudice dans le chef du bailleur.

A rappeler encore que l'article 12 (2) b) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit expressément comme cause de résiliation du bail la situation où « *le locataire ne remplit pas ses obligations* », et ce même indépendamment de la question d'un préjudice ou non dans le chef du bailleur.

Même si, à la suite du dépôt de la requête introductive d'instance, les arriérés ont été apurés, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'il n'en reste pas moins que les retards de paiements au cours de l'entièreté de la durée du bail ont été d'une importance telle qu'ils justifient la résiliation du bail et le déguerpissement du PERSONNE1.).

Les arriérés de loyers ayant été apurés entretemps, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de trois mois, à compter de la signification du présent jugement.

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 PERSONNE2.) 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 introduite 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 échet 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,

partant et par réformation du jugement entrepris du 17 juin 2024,

accorde à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de **3 (trois) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute PERSONNE2.) 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.