

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00047

Audience publique du mardi, onze mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-10060

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge-président,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Aïcha PEREIRA, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 25 novembre 2024,

intimée sur appel incident,

ayant comparu par Maître Olivier WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat,

E T :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration 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 Gilles HOFFMANN,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-10060 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 10 décembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 18 février 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, fut entendue en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 11 mars 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 25 octobre 2023 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) 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 sans caution du jugement :

- la voir condamner à lui payer le montant de 6.362,47 euros à titre du loyer et avance sur charges impayé de novembre 2023, de décomptes de charges des exercices 2021 et 2022 et d'une facture SOCIETE2.), avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- la voir condamner à lui payer le montant de 5.647,86 euros à titre d'indemnité de relocation ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de la locataire ;
- voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement ;
- la voir condamner à lui payer le montant de 2.000.- euros à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil ; et
- la voir condamner à lui payer le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE1.) a fait savoir que la mensualité de novembre 2023 avait entretemps été réglée et a réduit sa demande en conséquence.

Suivant décompte actualisé, elle a finalement sollicité :

- le montant de 114,08 euros au titre de la facture SOCIETE2.) ;
- le montant de 1.829,85 euros au titre du décompte de charges 2021 ;
- le montant de 2.537,72 euros au titre du décompte de charges 2022 et non celui initialement réclamé de 2.385,92 euros ;
- le montant de 2.005,64 euros au titre du décompte de charges 2023 ;
- le montant de 2.032,62 euros au titre du loyer et avance sur charges de juillet 2024 ;
- le montant de 2.032,62 euros au titre du loyer et avance sur charges de septembre 2024 ;
- dont à déduire un paiement de 1.000.- euros en date du 1er août 2024,

soit le montant total de 9.552,53 euros.

PERSONNE1.) s'est rapportée à prudence de justice concernant la facture SOCIETE2.), les décomptes de charges 2021 et 2022 ainsi que le loyer et l'avance sur charges de septembre 2024.

Elle a contesté la demande relative au décompte de charges 2023 en l'absence de la moindre pièce justificative ainsi que celle relative au loyer et avance sur charges du mois de juillet 2024, arguant que cette mensualité a été réglée.

Elle s'est opposée à la résiliation judiciaire du bail, au déguerpissement et à l'indemnité de procédure.

En cours de délibéré, par courriel du 30 septembre 2024, PERSONNE1.) a versé la preuve de paiement de la mensualité de juillet 2024 et SOCIETE1.) a produit des pièces relatives au décompte de charges de 2023, tout en fournissant un nouveau décompte. Par courriel du 1^{er} octobre 2024, PERSONNE1.) a conclu au rejet pur et simple des pièces relatives au décompte de charges 2023.

Par jugement du 14 octobre 2024, 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 et a rejeté les pièces versées par SOCIETE1.) en cours de délibéré.

Il a dit la demande au titre d'une indemnité de relocation irrecevable pour être prématurée.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 5.514,27 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 3.329,85 euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 25 octobre 2023, et sur le montant de 2.184,42 euros à partir de l'augmentation de la demande, le 30 septembre 2024, le tout jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné 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 SOCIETE1.) 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.

Il a débouté SOCIETE1.) de ses demandes en remboursement des frais d'avocat et en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a finalement rejeté la demande en exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 25 novembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 15 octobre 2024, le 24 novembre 2024 étant un dimanche.

Aux termes de l'acte d'appel, par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et demande à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros et demande à voir condamner la partie intimée à tous les frais et dépens des deux instances, sinon à voir instituer un partage lui largement favorable.

SOCIETE1.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 2.005,64 euros au titre du décompte charges 2023.

Elle demande, encore par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance.

Elle sollicite la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle augmente encore sa demande en arriérés de loyers et avance sur charges par rapport au mois de février 2025 pour un montant de 2.100,46 euros.

Elle réclame finalement 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.

A l'audience des plaidoiries d'appel, PERSONNE1.) n'ayant plus comparu, ni en personne, ni par mandataire, il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son égard, en application des articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Aux termes de l'acte d'appel, PERSONNE1.) expose que par contrat de bail signé le 16 juin 2021 avec effet au 1^{er} juillet 2021, elle aurait loué auprès de SOCIETE1.) un appartement situé à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer mensuel indexé de 1.840.- euros ainsi qu'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros.

Les difficultés de paiement de PERSONNE1.) découleraient de la situation de crise sur le secteur immobilier dans lequel elle travaille. En tant que mère célibataire ayant un enfant à charge, elle aurait vu ses revenus considérablement affectés, avec comme conséquence des retards de paiement temporaires mais non intentionnels.

Malgré ses difficultés financières, elle aurait réglé une partie substantielle des arriérés de loyers et des charges dans la mesure de ses possibilités. En effet, elle aurait effectué un paiement de 1.000.- euros le 1^{er} août 2024, ce qui attesterait « *d'un effort significatif pour réduire la créance* ».

Les retards de paiement observés n'auraient été ni constants ni excessifs, et ne justifieraient pas une résiliation aux torts exclusifs de la locataire.

2. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose que tant les arriérés de loyers que les arriérés charges justifieraient bien la résiliation du contrat de bail et la condamnation de PERSONNE1.) au déguerpissement. Le jugement entrepris serait à confirmer purement et simplement sur ce point. Aucun arriéré de loyer, ni arriéré de charges n'aurait été apuré depuis le prononcé du jugement entrepris.

A cet égard, elle renvoie au fait que le loyer et l'avance sur charges pour le mois de février d'un montant total de 2.100,46 euros n'auraient pas non plus été payés.

Il y aurait toutefois lieu à réformation du jugement entrepris en ce que le premier juge l'a débouté de sa demande en arriérés de charges relatifs à l'exercice 2023. Elle renvoie au décompte charges 2023 actuellement versé en cause.

Motifs de la décision

1. Quant aux charges 2023

En l'absence de contestation adverse et vu les pièces versées en cause par SOCIETE1.), dont le décompte 2023 intitulé « *ventilation des frais résidence ENSEIGNE1.)* », le décompte par millième relatif à l'appartement occupé par PERSONNE1.) et concernant la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 ainsi que la facture M20240031 adressée à PERSONNE1.) et datée du 19 juillet 2024, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de dire la demande de SOCIETE1.) en arriérés de charges 2023 fondée pour le montant réclamé de 2.005,64 euros.

2. Quant au loyer et avance sur charges pour le mois de février 2025

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* ».

L'augmentation de la demande en arriérés de loyers et avances sur charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Faute de contestation, sinon preuve de paiement, la demande SOCIETE1.) en arriérés de loyer et avance sur charges est à dire fondée pour le montant réclamé de 2.100,46 euros.

3. Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

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.

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 tribunal tient tout d'abord à souligner que le paiement de 1.000.- euros effectué le 1^{er} août 2024, ne saurait attester « *d'un effort significatif pour réduire la créance* », en ce que ce montant représente à peine la moitié d'un mois de loyer avec avance sur charges.

Au vu du fait que depuis le jugement entrepris, aucun arriéré de loyer, ni de charges n'ont été apurés mais qu'au contraire des nouveaux arriérés viennent même de s'y rajouter ainsi qu'en prenant en considération l'importance du quantum actuellement

redu par la locataire (dont notamment des arriérés de charges pour les exercices 2021, 2022 et 2023), le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'il y a lieu à résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et qu'elle est à condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 40 jours à compter de la date de la signification du présent jugement.

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

A défaut par 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 introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée, tant, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 14 octobre 2024,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 2.005,64 euros à titre d'arriérés de charges pour l'exercice 2023,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **40 (quarante) jours** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit l'augmentation de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en arriéré de loyer et avance sur charges relatifs au mois de février 2025 recevable et fondé,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 2.100.- euros à titre d'arriéré de loyer et avance sur charges quant au mois de février 2025,

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

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA 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.