

**Texte pseudonymisé**

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) par décision du délégué du Bâtonnier du 29.11.2024

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2025TALCH03/00051**

Audience publique du mardi, dix-huit mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06627

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

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

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 5 août 2024,

comparant par Maître Réguia AMIALI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-Sur-Alzette,

**E T :**

la société civile SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

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

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06627 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 24 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 10 décembre 2024 pour plaidoiries. Suite au courriel de Maître AMIALI du 9 décembre 2024, l'affaire fut refixée au mardi, 25 février 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Régua AMIALI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Diana RIBEIRO MARTINS, avocat, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, 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, 18 mars 2025 le

## **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 8 mai 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société civile SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) 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 6.390.- euros à titre d'arriérés de loyers et les charges des mois d'août 2023, de mars 2024 et de mai 2024 avec les intérêts au taux conventionnel de 12% par an, subsidiairement avec les intérêts au taux légal, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement.

La requérante a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, la requérante a expliqué que suite à des paiements intervenus en date du 29 avril 2024 et du 3 juin 2024, paiements qu'elle aurait imputés sur les loyers et charges impayés des mois d'août 2023 et de mars 2024 ainsi qu'en partie sur le mois d'avril 2024, elle réclame les montants suivants :

- 1.930.- euros pour le mois d'avril 2024 ;
- 2.130.- euros pour le mois de mai 2024 ;
- 2.130.- euros pour le mois de juin 2024.

Elle a sollicité les intérêts conventionnels de retards suivants :

- 63,90 euros pour les arriérés du mois d'avril 2024 (3 mois de retard x 1% de 2.130.- euros) ;

- 42,60 euros pour les arriérés du mois de mai 2024 (2 mois de retard x 1% de 2.130.- euros) ;
- 21,30 euros pour les arriérés du mois de juin 2024 (1 mois de retard x 1% de 2.130.- euros).

PERSONNE1.) n'a pas contesté les montants réclamés à titre d'arriérés de loyers et de charges mais a demandé à se voir accorder des délais de paiement en application de l'article 1244 du code civil.

Elle a contesté en tout état de cause la demande en résiliation du bail. De même, elle a contesté les intérêts conventionnels réclamés en soutenant ne pas en avoir eu connaissance. Si le juge de paix devait y faire droit, il y aurait lieu de retenir 1% par mois et non pas 12% par an.

Par jugement du 5 juillet 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à SOCIETE1.) de la modification de sa demande en paiement l'a dit fondée à hauteur de 6.190.- euros et a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 6.190.- euros avec les intérêts de retard conventionnels de 1% sur le montant de 1.930.- euros à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024, sur le montant de 2.130.- euros à compter du 1<sup>er</sup> mai 2024 et sur le montant de 2.130.- euros à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024, jusqu'à solde.

Il a résilié le contrat de bail existant 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 2 mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 350.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 5 août 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédict jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir accorder un délai de paiement.

Elle demande encore à se voir décharger de la condamnation au paiement des intérêts de retard conventionnels de 1 %.

Elle réclame une indemnité de procédure à hauteur de 2.500.- euros pour chacune des deux instances.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 25 février 2025, elle a demandé acte qu'elle vient de quitter les lieux en date du 30 juillet 2024 et que le contrat de bail aurait donc été résilié d'un commun accord.

SOCIETE1.) confirme que la partie appelante vient de quitter les lieux et qu'il n'y a plus lieu à condamnation au déguerpissement.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus et s'oppose à une résiliation d'un commun accord du contrat de bail.

Elle réclame en outre une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 2.500.- euros.

### **Position des parties**

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

La partie appelante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 8 mars 2023, SOCIETE1.) lui aurait donné en location un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.800.- euros et d'un forfait mensuel de 300.- euros pour couvrir les charges.

PERSONNE1.) dit ne pas contester les montants lui réclamés à titre d'arriérés de loyers et de charges. Elle demande cependant à se voir accorder des délais de paiement en application de l'article 1244 du code civil dans la mesure où elle se trouverait dans une situation financière précaire. En effet, elle aurait accouché d'un deuxième enfant au mois de février 2024 et le père de son premier enfant n'aurait au début pas payé de pension alimentaire.

Elle aurait également pris un rendez-vous avec une assistante sociale afin de voir si elle pouvait bénéficier d'une prise en charge des loyers.

Le juge de paix aurait constaté que PERSONNE1.) ne perçoit que le revenu d'inclusion sociale ainsi que des allocations familiales et une pension alimentaire pour son premier enfant.

Par réformation, il conviendrait « *d'accorder un délai de paiement en attendant que les aides sociales soient versées à la partie appelante* ».

A l'audience des plaidoiries d'appel, PERSONNE1.) fait savoir qu'elle aurait entretemps quitté les lieux depuis le 30 juillet 2024. Sur ce, elle demande acte que le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord et non pas à ses torts exclusifs.

#### **2. SOCIETE1.)**

SOCIETE1.) conteste qu'il y ait eu une résiliation du contrat de bail d'un commun accord.

L'appelante aurait certes quitté les lieux loués en date du 30 juillet 2024.

Or, tel départ serait intervenu en exécution du jugement entrepris et non pas suite à une prévue résiliation du contrat de bail d'un commun accord. Le jugement entrepris serait à confirmer en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la locataire.

Elle s'oppose à l'octroi de délais de paiement au motif que l'appelante resterait en défaut d'établir l'évolution future de sa situation financière tel qu'exigée par l'article 1244 du code civil.

### **Motifs de la décision**

L'article 1244 du code civil dispose que « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.* »

*Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.* ».

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui presuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

L'appelante reste en défaut de soumettre le moindre élément concret au tribunal justifiant sa demande sur base de l'article 1244 du code civil.

Or, les pièces versées par l'appelante ne permettent au tribunal ni d'entrevoir l'évolution future de sa situation financière, ni de fixer la durée du délai requis.

Par confirmation du jugement entrepris, la demande en octroi de délais de paiement est dès lors à rejeter.

Le quantum des arriérés de loyers et charges tel que retenu par le jugement entrepris n'est pas autrement remis en cause par PERSONNE1.), sauf à demander de ne pas y voir appliquer les intérêts conventionnels de retard.

En l'absence de contestation concrète de la part de PERSONNE1.), il y a encore lieu à confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a majoré le montant en principal de 6.190.- euros avec les intérêts de retard conventionnels de 1% sur le montant de 1.930.-

euros à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024, sur le montant de 2.130.- euros à compter du 1er mai 2024 et sur le montant de 2.130.- euros à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024, jusqu'à solde.

A toute fin utile, le tribunal de céans tient à relever que le contrat de bail stipule en son article 3 que « (...) toute somme impayée aux échéances prévues entraînera de plein droit et sans mise en demeure l'application d'un intérêt de retard de paiement au taux de 1% par mois à partir de la date d'échéance jusqu'au jour du paiement intégral de la somme due (...) ».

Les parties s'accordent sur le fait que PERSONNE1.) est entretemps sortie des lieux loués en date du 30 juillet 2024, de sorte que la condamnation de PERSONNE1.) au déguerpissement est devenue sans objet.

Or, au vu des contestations de SOCIETE1.) et des termes du jugement entrepris, le tribunal de céans retient qu'il n'y a pas eu de résiliation d'un commun accord mais que le contrat de bail se trouve, par confirmation du jugement entrepris, bien résilié aux torts exclusifs de PERSONNE1.), faute d'avoir payé les loyers et charges aux échéances respectives.

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).

Le tribunal relève d'emblée que la demande en indemnité de procédure pour la première instance de PERSONNE1.) n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant, il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaigneurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où SOCIETE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Toutefois, au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, aussi bien pour ce qui est de la première instance, que de la présente instance d'appel.

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 réformation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance, qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

Il y a partant lieu de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 350.- euros pour la première instance.

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,

donne acte à PERSONNE1.) et à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI que la locataire vient de quitter les lieux loués en date du 30 juillet 2024,

dit l'appel partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 5 juillet 2024,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI une indemnité de procédure de 350.- euros pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

sauf à dire que la condamnation de PERSONNE1.) au déguerpissement est devenue sans objet,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

débute la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI 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.