

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00080

Audience publique du mardi, vingt-neuf avril deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07539

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 16 août 2024,

ayant comparu par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette qui a déposé son mandat, n'ayant plus comparu par la suite,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-202-07539 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 24 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 17 décembre 2024 pour plaidoiries. Vu le courrier de Maître VALENTE du 17 décembre 2024, l'affaire fut refixée au mardi, 18 mars 2025 pour plaidoiries.

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

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

Maître FILBICHE Edouard, avocat, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 29 avril 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 15 avril 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) 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 24.720.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal 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 quinze jours à partir de la notification du jugement.

Le requérant 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, le requérant a expliqué que les loyers des mois d'avril à juin 2024 n'ont pas non plus été payés, de sorte qu'il a augmenté sa demande en paiement d'un montant de 3 x 1.400.- euros pour la porter au montant total 28.920.- euros. Pour le surplus, il a maintenu ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) a contesté les demandes dirigées à son encontre en expliquant qu'il ne redevrait que le loyer du mois de décembre 2023.

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 PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande en paiement, a dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 27.520.- euros et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant

de 27.520.- euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 23.320.- euros à partir du 15 avril 2024 et sur le montant de 4.200.- euros à partir du 7 juin 2024, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

Il a dit résilier 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 d'un mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé le requérant 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 condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) 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 16 août 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 9 juillet 2024.

Aux termes de l'acte d'appel, il demande, par réformation du jugement entrepris, à voir constater que les loyers ont été intégralement acquittés, sinon quasi intégralement acquittés .

Il demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail.

Il demande finalement à voir condamner la partie intimée à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Filipe VALENTE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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

Il augmente sa demande en arriérés de loyers d'un montant de 12.600.- euros correspondant à la période de juillet 2024 à mars 2025 inclus, pour la porter à la somme **totale** de 40.120.- euros.

Il réclame encore 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 d'appel.

L'appelant ne comparaisant plus à l'audience des plaidoiries d'appel du 18 mars 2025, il y a lieu de statuer au fond par jugement contradictoire, conformément aux articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Aux termes de l'acte d'appel, l'appelant expose que suivant contrat de bail signé le 9 janvier 2021 et prenant effet le même jour, PERSONNE1.) aurait pris en location un studio sis à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer fixé au montant de 500.- euros par mois et non pas à hauteur de 1.400.- euros tel que soutenu par la partie intimée.

En effet, un premier contrat de bail aurait déjà été signé du en date du 13 juillet 2019 concernant un appartement, situé dans la même résidence, loué avec l'ex-épouse de la partie appelante. Suite à la séparation, PERSONNE1.) aurait loué le studio au sein de la même résidence justifiant la fixation du loyer au montant de 500.- euros par mois.

Ensuite, courant de l'année 2022, il se serait retrouvé placé en détention provisoire pendant quelques mois. Pendant cette détention, les loyers auraient été réglés en espèces par un ami.

Il aurait par ailleurs été convenu entre parties de renoncer à réclamer « *plusieurs mois* » de loyer du fait de « *différents problèmes rendant le studio partiellement insalubre* », respectivement ayant « *engendré un trouble de jouissance* », et du fait que la partie intimée aurait, pendant un certain temps, empêché l'accès de l'appartement au locataire.

Contrairement à ce qui serait soutenu de l'autre côté de la barre, un paiement à hauteur de 1.400.- euros serait intervenu en date du 4 avril 2024. Selon la partie appelante « *l'ensemble des loyers serait réglé* ».

Les éléments de l'espèce démontreraient à suffisance la bonne foi de la partie appelante et le retard dans le paiement du loyer, limité dans le temps et régularisé, ne saurait justifier la résiliation du contrat de bail, faute de remplir le critère de gravité nécessaire.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conteste formellement la version des faits telle que présentée par la partie appelante aux termes de l'acte d'appel.

En vertu d'un contrat de bail signé en date du 13 juillet 2019, ayant pris effet le 15 juillet 2019, il aurait donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 945.- euros. En date du 9 janvier 2021, après une remise à neuf de l'appartement, un deuxième contrat aurait été conclu pour un loyer mensuel de 1.400.- euros.

Déjà à partir de l'année 2019, PERSONNE1.) aurait payé le loyer de façon irrégulière, malgré itératives promesses de paiement, et depuis l'année 2024 plus aucun loyer n'aurait été réglé. A l'audience des plaidoiries d'appel du 18 mars 2025, PERSONNE2.) augmente sa demande en arriérés de loyers pour les loyers échus depuis le jugement entrepris, soit les mois de juillet 2024 à mars 2025 inclus, pour un montant de $9 \times 1.400 = 12.600.-$ euros.

Motifs de la décision

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail signé en date du 13 juillet 2019, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 945.- euros. En date du 9 janvier 2021, les parties ont conclu un deuxième contrat **portant sur un studio dans le même immeuble pour un loyer mensuel de 1.400.- euros.**

L'ensemble des dires de PERSONNE1.) est à rejeter en bloc pour rester à l'état de pure allégation, faute de la moindre preuve fournie à leur appui, dont notamment pièces relatives à des preuves de paiement de loyers.

Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 27.520.- euros à titre d'arriérés de loyers.

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 échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable et, pour les mêmes motifs que ci-dessus, à dire fondée à hauteur du montant réclamé de 12.600.- euros.

Par conséquent et en application de ce qui précède, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme **totale** de 27.520 + 12.600 = 40.120.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 23.320.- euros à partir du 15 avril 2024, sur le montant de 4.200.- euros à partir du 7 juin 2024 et sur le montant de 12.600.- euros à partir du 18 mars 2025, dates des demandes respectives en justice, chaque fois jusqu'à solde.

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.

Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers, le tribunal retient, par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire ainsi que la condamnation de ce dernier au déguerpissement dans un délai d'un mois, à compter de la date 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).

PERSONNE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 500.- euros.

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 non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 5 juillet 2024,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **1 (un) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris,

la dit recevable et fondée,
partant et

en conséquence de tout de ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme **totale** de 40.120.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 23.320.- euros à partir du 15 avril 2024, sur le montant de 4.200.- euros à partir du 7 juin 2024 et sur le montant de 12.600.- euros à partir du 18 mars 2025, chaque fois jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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