

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00158

Audience publique du mardi, quatorze octobre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-04672

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Stéphanie SCHANK, juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER de Luxembourg du 15 mai 2025,

comparant par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par Maître Edith REIFF, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-04672 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 03 juin 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 23 septembre 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Deniz ATLI, avocat, en remplacement de Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Edith REIFF, 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, 14 octobre 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe le 12 septembre 2024, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur, et pour s'entendre condamner à dégumerir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement.

Il a encore sollicité la condamnation du requérant à lui payer les montants de

- 12.400.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges pour les mois de juin, juillet, août et septembre 2024 inclus, augmenté de l'indemnité conventionnelle de retard au taux de 1% par mois à partir de l'échéance des loyers en souffrance, sinon avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 24 juillet 2024, sinon de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde.
- de 30.000.- euros à titre de dégâts locatifs.

Il a finalement réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, le requérant a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à 31.000.- euros. Il a encore déclaré vouloir réserver le volet relatif aux dégâts locatifs dans l'attente d'un état des lieux de sortie.

La partie défenderesse pour sa part s'est rapportée à prudence de justice en ce qui concerne les arriérés de loyers. Toutefois, elle a contesté les arriérés d'avances sur charges, étant donné qu'elle n'aurait pas encore reçu de décompte charges pour l'année 2024.

Par jugement du 3 avril 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort, a donné acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et a déclaré la demande recevable.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 31.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts au taux conventionnel de 1% par mois sur la somme de 29.000.- euros à l'échéance de chaque loyer, et avec les intérêts au taux légal sur la somme de 800.- euros à partir du 12 septembre et sur la somme de 1.200.- euros à partir du 6 mars 2025, chaque fois jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné PERSONNE1.) à déguerpis des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a réservé les demandes ayant trait aux éventuels dégâts locatifs, en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Par exploit d'huissier de justice du 11 mai 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le crédit jugement, lui notifié en date du 7 avril 2025.

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

Il demande à voir réduire la clause d'intérêt de 1% à un taux « *raisonnable, aligné sur le taux légal en vigueur à la date des faits (4,375% par an)* ».

Subsidiairement, il demande à se voir accorder un délai de grâce d'une année en application de l'article 1244 du code civil et à voir « *surseoir à la résiliation judiciaire du bail et au déguerpissement immédiat* ».

Il réclame par ailleurs une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500.- euros.

PERSONNE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris et augmente sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges à la somme totale de 49.600.- euros comprenant la période de juin 2024 à septembre 2025 inclus.

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

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Par contrat de bail signé en date du 18 janvier 2024, PERSONNE1.) aurait pris en location un appartement entièrement meublé, sis à L-ADRESSE1.), auprès de PERSONNE2.) moyennant un loyer de 2.900.- euros, outre 200.- euros d'avances mensuelles sur charges.

Au cours de l'année 2024, des difficultés ponctuelles de trésorerie seraient survenues dans le chef de PERSONNE1.), entraînant des retards dans le paiement du loyer à compter du mois de juin 2024. Actuellement, la situation financière de PERSONNE1.) resterait fragile. Il serait en train de monter un commerce et espérerait dégager un revenu en vue de payer son loyer et ses arriérés, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à résiliation du contrat de bail et à déguerpissement.

Ensuite, une clause prévoyant un intérêt conventionnel en cas de retard serait assimilable à une clause pénale au sens de 1152 du code civil. En l'espèce, cette clause viserait à instituer un intérêt conventionnel, équivalent à 12 % par an, en cas de retard de paiement du loyer, sans qu'aucune mise en demeure ne soit requise. Or, un taux intérêt de 12% par an serait supérieur de près de quatre fois au taux légal en vigueur (à 4,375% par an).

Le pouvoir modérateur du juge serait d'ordre public et s'exercerait notamment lorsque, comme en l'occurrence, la clause produirait un effet manifestement disproportionné par rapport au préjudice effectivement subi par le créancier, la situation respective des parties et la bonne foi du débiteur.

Subsidiairement, il sollicite en application de l'article 1244 du code civil, un délai de grâce d'une année pour s'acquitter des arriérés de loyers et à voir surseoir à la demande en résiliation judiciaire du bail et en déguerpissement immédiat.

2. PERSONNE2.)

Aucun arriéré de loyer, ni avance sur charges n'aurait été versé(e) depuis le prononcé du jugement entrepris, ce qui ferait entretemps, sur la période de juin 2024 à septembre 2025 inclus, un total de 15 mois de loyers et avances sur charges impayés, soit la somme totale de 49.600.- euros justifiant assurément la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef du locataire.

Le taux d'intérêt conventionnel ne serait aucunement excessif mais constituerait une clause valablement acceptée par les deux parties au contrat de bail.

PERSONNE2.) s'oppose encore à tout délai de grâce au profit de l'appelant.

Motifs de la décision

1. Quant au taux d'intérêt conventionnel

Sous la rubrique « *Loyer* » du contrat de bail du 18 janvier 2024, il est stipulé que « *Le non-paiement du loyer à l'échéance convenue est de nature à justifier la résiliation immédiate du contrat de bail par le Bailleur et à donner lieu, de plein droit au paiement d'un intérêt de retard de 1% par mois, sans nécessité de mise en demeure préalable par le Bailleur* ».

Le tribunal constate que les prédictes stipulations constituent une clause pénale pour fixer forfaitairement les dommages et intérêts redus à la partie bailleresse en cas d'inexécution du contrat par le locataire.

Selon l'article 1152 du code civil « *lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre* ». L'alinéa 2 poursuit que « *néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite* ».

Si en vertu de l'article 1152 du code civil, le juge peut modérer la peine convenue, si elle est manifestement excessive, il est à noter que le maintien de la clause pénale est la règle et la modification l'exception et qu'en principe la réduction n'est possible que si la clause pénale est manifestement excessive, et non lorsqu'elle est seulement supérieure au préjudice subi (PERSONNE3.), La responsabilité civile, Pasicrisie 2000, n° 446), le caractère manifestement excessif d'une clause pénale se mesurant à la disproportion entre le dommage réellement subi par le bénéficiaire de ladite clause et le montant de l'indemnité stipulée (Cour d'appel, 23 mai 2000, n° 23718 du rôle).

Le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'en l'espèce la clause prévoyant un intérêt de retard de 1% par mois, clause d'ailleurs connue par PERSONNE1.) et librement accepté par lui à la signature du contrat de bail, n'est pas excessive mais sort ses pleins effets entre parties.

Concernant les intérêts, ceux-ci sont donc à fixer au taux conventionnel de 1% par mois à l'échéance de chaque loyer tel que prévu par le contrat de bail et au taux légal pour ce qui est des avances sur charges.

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

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 de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

En l'absence de toute contestation, sinon de preuve de paiement, la demande en arriérés de loyers et avances de charges sur la période de juin 2024 à septembre 2025 inclus est à dire fondée pour la **somme totale réclamée** de 49.600.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme **totale** de 49.600.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges

- avec les intérêts au taux conventionnel de 1% par mois sur la somme de 46.400.- euros à l'échéance de chaque loyer,
- et avec les intérêts au taux légal sur la somme de 800.- euros à partir du 12 septembre 2024, sur la somme de 1.200.- euros à partir du 6 mars 2025 et sur la somme de 1.200.- euros à partir du 23 septembre 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. 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 (PERSONNE4.) et PERSONNE5.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), 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 (PERSONNE4.) et PERSONNE5.), *op. cit.*, n° 393).

Or, en l'espèce le tribunal se doit tout de constater que les difficultés financières alléguées de PERSONNE1.) ne sauraient être qualifiées de passagères ou ponctuelles alors que 15 (!) mois de loyers et d'avances sur charges sont restés en souffrance d'affilé, sans que le moindre versement n'ait eu lieu.

Vu l'importance et la gravité des loyers et avances sur charges restés en souffrance, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.). Le jugement entrepris est encore à confirmer quant au délai de dégagement d'un mois, sauf à dire que tel délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

3. Quant au délai de grâce

Aux termes de l'article 1244 du code civil, le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.

Le délai de grâce n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme 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 (cf. TAL, 30 mars 2007, n° 98050).

En l'espèce, aucune pièce relative à la situation financière de PERSONNE1.) n'a été versée au tribunal.

L'appelant reste, dès lors, en défaut de rapporter la preuve de difficultés financières réelles et sérieuses l'empêchant de s'acquitter de ses obligations immédiatement.

Il ne soumet, par ailleurs, aucun échéancier avec un plan d'échelonnement de sa dette, ni ne formule la moindre proposition de remboursement.

La demande en obtention de délais de paiement est, par conséquent, à rejeter.

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 pour l'instance d'appel.

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 750.- 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 3 avril 2025,

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

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) en arriérés de loyers et avances sur charges échus depuis le jugement entrepris recevable et fondée,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme **totale** de 49.600.- euros, avec les intérêts au taux conventionnel de 1% par mois sur la somme de 46.400.- euros à l'échéance de chaque loyer, et avec les intérêts au taux légal sur la somme de 800.- euros à partir du 12 septembre 2024, sur la somme de 1.200.- euros à partir du 6 mars 2025 et sur la somme de 1.200.- euros à partir du 23 septembre 2025, chaque fois jusqu'à solde,

rejette la demande de PERSONNE1.) en délai de grâce sur base de l'article 1244 du code civil,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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