

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00184

Audience publique du mardi, vingt-cinq novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01556

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

1. PERSONNE1.), et,
2. PERSONNE2.)'I, demeurant tous le deux à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 31 janvier 2025,

comparant par Maître Samira MABCHOUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant 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 Tessy SIEDLER,

comparant par Maître Yusuf MEYNIOGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01556 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 février 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 29 avril 2025 pour plaidoiries. Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée au mardi, 4 novembre 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Samuel BECHATA, avocat, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Hayri ARSLAN, avocat, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIOGLU, 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, 25 novembre 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 31 juillet 2024 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.)I à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et voir ordonner leur déguerpissement des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement.

Elle a encore demandé la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 13.200.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a sollicité la majoration des intérêts de trois points à l'expiration du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement.

La partie requérante a finalement réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement et la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens.

A l'audience des plaidoiries de première instance, elle a augmenté sa demande en arriérés de loyers pour y inclure les mois d'août 2024 à décembre 2024, la portant ainsi au montant total de 19.200.- euros.

Les parties défenderesses ont résisté aux demandes adverses en faisant valoir qu'elles auraient effectué des paiements réguliers en espèce à la bailleresse pour s'acquitter des loyers.

Par jugement du 20 décembre 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et a déclaré la demande recevable et fondée.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.)'I à payer à SOCIETE1.) la somme de 19.200.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, à savoir à partir du 31 juillet 2024 sur la somme de 13.200.- euros et sur la somme de 6.000.- euros à partir du 2 décembre 2024, chaque fois jusqu'à solde et a ordonné la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à partir de la notification du jugement.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)'I, les a condamnés à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé SOCIETE1.) à faire expulser les parties défenderesse dans la forme légale et aux frais de ces dernières, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.)'I à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros, a ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.)'I aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.)'I ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, leur notifié en date du 23 décembre 2024.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir décharger de la condamnation au montant de 19.200.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Ils demandent par ailleurs à voir condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances et réclament une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et encore une fois de 1.500.- pour l'instance d'appel.

SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les parties appelantes exposent que la relation de confiance et d'amitié entre parties expliquerait l'absence de quittances formelles, les paiements de loyers ayant toujours été effectués en espèces selon un accord tacite entre les parties.

Il est reproché au juge de paix de ne pas avoir pris en compte les preuves de paiement fournies par les parties appelantes, à savoir des relevés bancaires démontrant des retraits en espèces correspondant aux montants du loyer.

Ils donnent encore à considérer qu'avant l'introduction de l'affaire en justice, la bailleresse ne les aurait jamais mis en demeure de l'existence d'arriérés de loyers ce qui serait une preuve de plus que SOCIETE1.) aurait bien perçu les loyers en espèces.

2. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) conteste avoir touché en liquide les loyers actuellement réclamés aux parties appelantes.

Elle renvoie aux articles 58 du nouveau code de procédure civile et 1315 du code civil pour en conclure qu'il revient aux parties appelantes de rapporter la preuve des prétendus paiements en espèces.

Or, aucune preuve concrète ne serait fournie. En tout état de cause, les relevés bancaires invoqués seraient dépourvus de pertinence à cet égard.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant convention de sous-location conclue en date du 19 décembre 2022, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2023, SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE1.) moyennant un loyer mensuel s'élevant à 1.200.- euros.

Aux termes de l'article 58 du nouveau code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ». ».

Dans le même sens, l'article 1315 du code civil relatif à la preuve des obligations pose un principe général en disposant que :

« *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.*

Réciprocement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

Ainsi rédigée, cette disposition envisage donc la charge de la production des preuves en établissant un ordre chronologique dans leur administration. Cependant, la formule légale contient également une autre solution, moins apparente, mais indiscutable : elle scelle le sort du procès quand la preuve ne peut pas être faite. En indiquant « *qui doit prouver* », l'article 1315 du code civil répond aussi à la question de savoir à qui le juge devra donner satisfaction lorsque la lumière ne sera pas faite. (Répertoire civil Dalloz, verbo preuve, n° 955, ainsi que les jurisprudences y citées)

La jouissance du studio n'est pas remise en cause par les parties appelantes, de sorte que les loyers sont dus en leur principe et quantum.

En application de l'article 1315 alinéa 2 du code civil, il appartient ainsi à PERSONNE1.) et PERSONNE2.)I qui se prétendent libérés, de rapporter la preuve du moyen invoqué, soit les paiements en espèces des loyers.

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans constate que certes, il ressort des extraits bancaires versés en cause que des prélèvements bancaires conséquents ont été effectués par les parties appelantes. Or, il ne saurait, par confirmation du jugement entrepris, en être déduit *ipso facto* qu'ils ont effectivement servi à payer le loyer en l'absence de la moindre quittance, et ce indépendamment de la question si les parties étaient ou non liées par une relation de confiance et d'amitié.

A cet égard, il échel encore de relever que les sommes retirées en espèces varient de mois en mois et ne correspondent pour la plupart du temps pas au montant du loyer.

Force est ensuite de constater que lors des plaidoiries de première instance, SOCIETE1.) avait augmenté sa demande en arriérés de loyers échus depuis le dépôt de la requête introductory d'instance en date du 31 juillet 2024. C'est partant à bon droit que le premier juge en a déduit, supposant que les loyers auraient effectivement été payés en espèces, que dans ce cas les locataires auraient alors malgré tout continué, après l'introduction de l'affaire en justice, à régler le loyer en liquide sans demander de quittance, ce qui serait plus qu'étonnant.

Finalement, aucune disposition légale n'exige du bailleur de mettre en demeure ses locataires de régler leurs arriérés de loyers et avances sur charges avant d'introduire l'affaire en justice, de sorte que ce moyen ne saurait valoir non plus afin de rapporter à suffisance de droit la preuve des prétendus paiements en espèces.

Les déclarations des parties appelantes restent donc à l'état de pure allégation

En l'absence d'autre contestation à l'encontre du montant réclamé à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que la demande de SOCIETE1.) est fondée à hauteur de 19.200.- euros. Ce

montant est à augmenter des intérêts au taux légal à partir à partir du 31 juillet 2024, date de la demande en justice, sur le montant de 13.200.- euros et sur le montant de 6.000.- euros à partir du 2 décembre 2024, date de l'augmentation de la demande en première instance, chaque fois jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, il y a également lieu, par confirmation du jugement entrepris, d'ordonner la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois, sauf à dire que tel délai court 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).

Le tribunal relève d'emblée que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) I en indemnité de procédure pour la première instance 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.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et il en va de même pour ce qui est de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance.

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 en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est également 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 échel partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 20 décembre 2024,

sauf à ordonner la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la **signification du présent jugement**,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)'I en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.)'I aux frais et dépens de l'instance d'appel.