

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)
2025TALCH14/00084

Audience publique du lundi, quatorze juillet deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-03500

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 9 avril 2025,

comparant par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW Sàrl, établie et ayant son siège social à L-2134 Luxembourg, 54, rue Charles Martel, représentée par son gérant actuellement en fonctions, Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse, inscrite à la Liste V de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg et inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 207545,

et

PERSONNE2.) épouse PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES,

comparant par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-03500 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 7 juillet 2025.

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

Maître Marie-Pierre BEZZINA, avocat, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat, représentant la société WASSENICH LAW Sàrl, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Assia BEHAT, avocat, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 14 juillet 2025 le

Jugement qui suit :

Il est constaté en cause que par contrat de bail du 1^{er} mai 2017, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer porté le 1^{er} mai 2024 à 1.000,00 euros à augmenter de 220,00 euros d'avances sur charges.

Par requête déposée le 19 novembre 2024, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 3.680,00 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et le voir condamner à déguerpir des lieux loués ;
- condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Elle a encore sollicité l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, PERSONNE3.) a augmenté sa demande pour les loyers échus de décembre 2024 à février 2025 pour la porter à un total de 7.320,00 euros.

Par jugement du 27 février 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, a :

- reçu la demande en la forme ;
- donné acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande ;
- déclaré la demande en paiement de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé ;

- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 7.340,00 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 19 novembre 2024, sur la somme de 3.680,00 euros et à compter de l'audience du 3 février 2025 sur la somme de 3.660,00 euros ;
- déclaré résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.) de ne pas avoir payé les loyers ;
- condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement ;
- autorisé, au besoin, PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500,00 euros ;
- ordonné l'exécution provisoire du jugement quant à la condamnation pécuniaire;
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, lui notifié en date du 3 mars 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 9 avril 2025.

Prétentions et moyens des parties

Par réformation du jugement entrepris, **PERSONNE1.)** demande à voir dire non fondées les demandes tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail et au déguerpissement consécutif. Il conclut à être déchargé de la condamnation pécuniaire prononcée à son encontre, ou, à tout le moins, à en obtenir la réduction.

Il demande en outre à voir condamner l'intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances, sinon de l'instance d'appel, avec distraction au profit de la WASSENICH LAW SARL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

À l'appui de ses prétentions, l'appelant expose avoir conclu un contrat de bail le 1^{er} mai 2017 et s'être toujours acquitté régulièrement des loyers jusqu'au mois de septembre 2024. Il fait valoir que les difficultés de paiement rencontrées trouvent leur origine dans un refus d'indemnisation de la part de l'ADEM au titre des allocations de chômage, refus qu'il qualifie d'accident de parcours.

Il explique avoir introduit un premier recours en août 2024, rejeté, puis un second recours en novembre 2024, également rejeté en avril 2025. Il renvoie à cet égard aux pièces versées aux débats retraçant les démarches entreprises. Il ajoute avoir perçu rétroactivement une indemnité d'inclusion d'un montant de 5.000,00 euros, lui ayant permis de régler les loyers de septembre, octobre et novembre 2024, et affirme que celui de décembre 2024 sera acquitté dans les jours suivants.

L'appelant reconnaît redevoir à ce jour encore la somme de 9.760,00 euros, correspondant à huit mois de loyers, mais s'engage à régulariser intégralement sa situation d'ici septembre 2025, puis à reprendre les paiements de manière régulière.

Il soutient être de bonne foi, souligne son attachement à l'appartement et sollicite la clémence du tribunal.

Subsidiairement, pour le cas où le jugement entrepris devait être confirmé quant à la résiliation du bail, il sollicite l'octroi d'un délai de trois mois pour quitter les lieux.

PERSONNE3.) conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail pour défaut de paiement des loyers, ordonné le déguerpissement de l'appelant dans un délai de quarante jours à compter de la signification du jugement, et condamné ce dernier au paiement des arriérés de loyers, sauf à ramener le montant de cette condamnation à 3.680,00 euros en raison d'un paiement partiel intervenu postérieurement au jugement de première instance.

Elle sollicite encore la condamnation de l'appelant à lui payer, la somme de 6.100,00 euros (5 mois x 1.220,00 euros) au titre des mensualités échues depuis le jugement *a quo*.

Elle conclut enfin à la condamnation de l'appelant au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances.

À l'appui de ses prétentions, l'intimée soutient que les difficultés de paiement invoquées par l'appelant ne sauraient être qualifiées de difficultés passagères, les retards de paiement étant, selon elle, récurrents depuis l'année 2020. Elle se réfère à ses pièces n°9 et 10, qui attesteraient des nombreux rappels qu'elle affirme avoir dû adresser à l'appelant au cours des dernières années.

Elle conteste l'argument tiré de la perte d'emploi, en exposant que le recours introduit par l'appelant auprès de l'ADEM aurait initialement reposé sur un statut d'indépendant, et qu'il aurait ensuite tenté de faire valoir des droits en tant que salarié, sans avoir cotisé sous ce régime. Elle en déduit que le recours en cours serait en tout état de cause voué à l'échec et ne saurait justifier l'inexécution de ses obligations contractuelles.

Elle soutient que, nonobstant les difficultés financières alléguées, l'appelant disposait de fonds suffisants pour procéder à certains paiements, dès lors qu'il aurait récemment pu s'acquitter de trois mois de loyers. Elle ajoute que l'indemnité d'inclusion perçue par l'appelant ne lui aurait pas été versée dans son intégralité, une somme de 5.000,00 euros ayant été directement affectée au Fonds national de solidarité.

Enfin, elle soutient que l'appelant avait déclaré un bénéfice annuel de plus de 200.000,00 euros en 2022 et 2023 en tant qu'indépendant, ce qui démontrerait une capacité contributive incompatible avec les difficultés de paiement invoquées.

Motifs de la décision :

- Quant à la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de l'appelant et à son 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).

En l'espèce, l'article 4 du contrat de bail stipule que les loyers sont exigibles au plus tard le premier jour de chaque mois.

Il ressort des propres déclarations de l'appelant qu'il reste redevable envers l'intimée d'un montant total de 9.760,00 euros au titre d'arriérés de loyers, correspondant à huit mois impayés. Un tel arriéré, d'un montant significatif, constitue une inexécution grave, prolongée et substantielle de l'obligation principale du preneur, de nature à justifier à elle seule la résiliation du contrat de bail.

De surcroît, l'historique des paiements versé aux débats par l'intimée – dont l'exactitude n'est pas contestée par l'appelant – fait état de retards répétés dans le règlement des loyers. Il ressort en outre des échanges de messages produits (pièces n°9 et 10) que l'intimée a été contrainte d'adresser à l'appelant de multiples relances écrites, notamment en mars, juillet, septembre et octobre 2020, ainsi qu'en juin 2022.

Ces éléments, concordants et non sérieusement contredits, mettent en évidence une carence persistante dans l'exécution régulière de l'obligation principale du preneur, excédant la situation ponctuelle actuellement invoquée.

Enfin, si l'appelant fait état de difficultés financières qu'il impute à un litige en cours avec l'ADEM, il convient de rappeler que de telles circonstances, à les supposer établies, ne sauraient justifier à elles seules une inexécution contractuelle, ni dispenser le preneur de son obligation essentielle de paiement du loyer. En tout état de cause, aucun élément concret, précis ou circonstancié n'est versé aux débats de nature à établir la réalité, la gravité ou le caractère insurmontable des difficultés alléguées.

Dans ces conditions, eu égard à l'importance des arriérés de loyers impayés ainsi qu'à la récurrence avérée des manquements de l'appelant à ses obligations contractuelles,

il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de ce dernier et ordonné son déguerpissement des lieux loués.

Le tribunal se doit encore de constater que l'appelant ne justifie par aucun moyen sa demande à se voir accorder un délai de déguerpissement supplémentaire à celui qui lui a été accordé par le premier juge.

Dans la mesure où il a d'ores et déjà pu bénéficier d'un délai de déguerpissement supplémentaire par le biais de la présente procédure d'appel, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris et de condamner l'appelant à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours, sauf à préciser que ce délai court à compter de la date de la signification du présent jugement.

- Quant à la demande en paiement des arriérés de loyers / indemnités d'occupation

Il est constant en cause qu'en date du 2 juillet 2025, donc postérieurement au jugement entrepris, l'appelant s'est acquitté de 3 mois de loyers, soit d'un montant total de 3.660,00 euros.

En tenant compte de ce paiement, l'intimée diminue sa demande en paiement au titre des arriérés de loyers et avances sur charges formulée en première instance au montant de 3.680,00 euros (7.340,00 – 3.660,00), montant qui n'est pas contesté par l'appelant.

Il convient dès lors de confirmer le jugement entrepris sur ce point, sauf à ramener le montant des arriérés de loyers et avances sur charges au montant de 3.680,00 euros.

L'intimée réclame encore la somme de 6.100,00 euros (5 mois x 1.220,00), correspondant aux mensualités échues depuis le jugement entrepris.

Eu égard au fait que le contrat de bail a été résilié suivant jugement du 27 février 2025, l'appelant occupe les lieux sans droit ni titre depuis cette date et il y a lieu de retenir que la somme réclamée est à qualifier d'indemnité d'occupation.

Au vu de l'absence de contestation formulée par l'appelant, la demande en paiement présentée par l'intimée doit être déclarée fondée à hauteur du montant réclamé de 6.100,00 euros.

- Quant aux demandes accessoires

Par réformation du jugement entrepris, l'appelante conclut à être déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500,00 euros prononcée à sa charge en première instance et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel.

L'intimée conclut, pour sa part, à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné l'appelante à une indemnité de procédure de 500,00 euros pour la première

instance, et demande sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de débouter l'appelant de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné l'appelant à payer à l'intimée une indemnité de procédure d'un montant de 500,00 euros.

Enfin, il convient de faire droit à la demande de l'intimée en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 600,00 euros.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

L'appel n'étant pas fondé, il convient de condamner l'appelant aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel non fondé,

donne acte à PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.), de ce qu'elle diminue sa demande en paiement au titre d'arriérés de loyers et avances sur charges formulée en premier instance au montant de 3.680,00 euros,

confirme le jugement entrepris, sauf à ramener le montant des arriérés de loyers et avances sur charges au montant de 3.680,00 euros et à reporter le délai de déguerpissement à 40 jours à compter de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.), de sa demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation,

dit la demande recevable et fondée à concurrence de la somme de 6.100,00 euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.), la somme de 6.100,00 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et en déboute,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.), la somme de 600,00 euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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