

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du jeudi, dix août deux mille vingt-trois

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer de bail a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

partie demanderesse, comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

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

partie défenderesse, laissant défaut.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 22 juin 2023 au greffe de la justice de paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique de vacation du lundi, 31 juillet 2023 à 09.30 heures à la justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause du 31 juillet 2023, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats se déroulaient comme suit :

Maître François GENGLER, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La partie défenderesse ne fut pas présente ou représentée à l'audience.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de de la justice de paix de et à Diekirch en date du 22 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de ce siège pour le voir condamner au paiement de la somme de 3.450.- euros à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La requête tend encore à la résiliation du bail et au déguerpissement de la partie défenderesse, ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité de procédure de 800.- euros et à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 31 juillet 2023, la requérante a déclaré augmenter sa demande du montant de 1.140.- euros à titre d'arriérés de loyer avec avances sur charges pour le mois de juillet 2023.

La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, ne s'est ni présentée ni fait représenter de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son encontre.

La requête régulière en la forme est à déclarer recevable.

La partie requérante expose avoir donné en location à PERSONNE2.) par contrat de bail du 11 janvier 2021, un appartement sis à L-ADRESSE2.), pour un loyer de 885.- euros. Les avances sur charges mensuelles ont été fixées à 190.- euros.

Suivant courrier recommandé de la bailleuse du 12 décembre 2022, le loyer aurait été augmenté à 950.- euros à partir du mois de janvier 2023. La requérante expose que cette augmentation n'aurait jamais été respectée par le locataire. Par ailleurs, il n'aurait pas payé les loyers et les avances sur charges des mois de février, mai, juin et juillet de l'année 2023, de sorte qu'à l'heure actuelle les arriérés s'élèveraient à 4.560.- euros.

Elle maintient sa demande en résiliation et en déguerpissement au vu des retards de paiement.

Quant à l'augmentation de la demande

Quant à l'augmentation de la demande, il y a lieu de qualifier cette augmentation de demande additionnelle. Pour être admissible, une telle demande doit présenter « *un lien suffisant avec les prétentions originaires discutées dans l'instance principale à laquelle elle se rattache* » (M. THEWES, Les variations du champ processuel, Annales du droit luxembourgeois, n° 12, p. 145). L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue en principe une demande additionnelle recevable (ibid., p. 146).

La doctrine et la jurisprudence retiennent à ce sujet qu'« *en accordant les loyers venus à échéance depuis l'assignation, le juge ne statue pas ultra petita ; en effet, « les demandes virtuellement comprises dans l'assignation » ne constituent pas des demandes nouvelles ; l'augmentation est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux réclamations qui ont donné naissance à l'instance (...) S'il est certes prudent de formuler des réserves expresses dans la citation, on peut même affirmer que ces réserves sont superflues* » (Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 488, n° 1298).

La demande additionnelle présentée par la requérante pour les loyers et les avances sur charges pour le mois de juillet 2023 est dès lors recevable.

Quant aux arriérés de loyer

La requérante affirme avoir sollicité une augmentation du loyer au montant mensuel de 950.- euros à partir de janvier 2023.

Elle verse un courrier du 12 décembre 2022 contenant l'augmentation du loyer et la demande d'adaptation de l'ordre permanent.

Le tribunal se doit de noter qu'en cas d'accord des parties, le loyer peut être augmenté en cours de bail. Or, en cas de désaccord du locataire, le bailleur doit

respecter les conditions strictes posées par la loi du 20 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et passer, le cas échéant, par la commission des loyers, aux fins de fixation du loyer.

En l'espèce, les pièces versées au tribunal ne permettent pas de retenir un accord du locataire quant à l'augmentation du loyer. Cet accord est encore contredit par le fait qu'après le prédit courrier, le locataire a continué à payer le loyer initial de 885.- euros sans procéder à une augmentation. Le paiement de 1.240.- euros effectué au mois d'avril ne permet pas non plus, face aux importants arriérés de loyers du locataire, de conclure à l'acceptation de l'augmentation de loyer. Le montant de 1.240.- euros ne correspond d'ailleurs pas au montant fixé par le bailleur à titre de nouveau loyer qui s'élève à $(950 + 190=)$ 1.140.- euros.

Il y a partant lieu de retenir que le loyer convenu entre parties est de 885.- euros, augmenté d'une avance mensuelle sur charges de 190.- euros.

Dans la mesure où la partie défenderesse reste en défaut de régler les arriérés de loyer et les avances sur charges pour les mois de février, mai, juin et juillet de l'année 2023, la demande est à accueillir pour le montant de $4 \times 1.075 = 4.300.-$ euros, dont il y a lieu de déduire le montant de 165.- euros payé en trop au mois d'avril 2023, soit un solde de 4.135.- euros.

Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

La bailleuse conclut encore à la résiliation du contrat de bail en raison des retards dans le paiement des loyers.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Dans la mesure où PERSONNE2.) reste en défaut de régler son loyer aux échéances et qu'à l'heure actuelle il comptabilise des arriérés de loyer et d'avances sur charges à hauteur de 4.135.- euros, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la partie défenderesse.

Quant à l'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre).

La demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Quant à la demande tendant à l'exécution provisoire du jugement

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

déclare la demande régulière en la forme,

se **déclare** compétent pour en connaître,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

la **déclare** recevable,

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) relative aux arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le montant de 4.135.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.), la somme de 4.135.- euros avec les intérêts légaux à partir du 22 juin 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) le bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la partie 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,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Sonja STREICHER, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en l'audience publique en la salle des audiences de la justice de paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et ont le président et le greffier signé le jugement.