

Audience publique du 27 novembre 2019

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

A), demeurant à L-(...),

partie demanderesse, comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

B), demeurant à L-(...),

partie défenderesse, défaillante.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 19 septembre 2019 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 13 novembre 2019, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et explications.

La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, ne comparut pas, ni en personne, ni par mandataire.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 19 septembre 2019 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **A)** a fait convoquer **B)** à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.450.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde ainsi que le montant de 2.900.- euros à titre de

caution, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 9 juillet 2019, elle a donné en location à **B**) un appartement sis à L-(...) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250.- euros et d'avances mensuelles sur charges de 200.- euros. Elle soutient qu'elle a été contrainte de rappeler à plusieurs reprises à la locataire de payer le loyer du mois d'août 2019 et que ce loyer n'a été payé en partie le 20 août (725.- euros) et en partie le 26 août (725.- euros) par un dénommé **C**). Elle affirme encore que malgré plusieurs rappels oraux et une mise en demeure recommandée, le loyer du mois de septembre 2019 reste impayé. Elle soutient par ailleurs que la locataire n'a pas payé la garantie locative à hauteur de 2.900.- euros et qu'elle n'a pas remis la preuve d'avoir souscrit un contrat d'assurance. Elle estime que tous ces manquements constituent autant de raisons graves justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts de la locataire.

A l'audience des plaidoiries du 13 novembre 2019, la requérante explique que le loyer du mois d'octobre 2019 n'a pas non plus été payé, de sorte qu'elle augmente sa demande en paiement au montant de 2.900.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges. Elle soutient que le loyer du mois de novembre 2019 a été payé.

La requérante déclare maintenir ses demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire en donnant à considérer que le contrat de bail n'a été conclu qu'au mois de juillet 2019 et que sur les cinq loyers à payer depuis lors, deux loyers restent en souffrance et un loyer a été payé en retard. Elle fait encore valoir que la garantie locative n'a toujours pas été payée et qu'elle n'a pas non plus reçu une attestation prouvant que la locataire a conclu un contrat d'assurance.

Bien que régulièrement convoquée, **B**) n'a comparu ni en personne, ni par mandataire à l'audience publique du 13 novembre 2019. La défenderesse n'ayant pas été touchée à personne, il y a lieu de statuer par un jugement par défaut à son encontre conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 9 juillet 2019, ayant pris effet le 15 juillet 2019, **A**) a donné en location à **B**) un appartement sis à L-(...) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros, payables d'avance le 1^{er} de chaque mois, mis à part le loyer du mois de juillet 2019 qui était dû pour moitié le 15 juillet 2019. Le contrat de bail stipule encore que la locataire doit fournir une garantie locative de 2.900.- euros sous forme de garantie bancaire et qu'elle doit conclure une assurance contre le risque locatif.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 2.900.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de septembre et d'octobre 2019.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

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

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 2.900.- euros.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle. La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, les baux en général, éd. 2000, n° 388 bis et 388 ter a).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que le contrat de bail a été conclu en date du 9 juillet 2019, que le loyer du mois d'août 2019 a été payé en retard et que les loyers des mois de septembre et d'octobre 2019 n'ont pas été payés du tout. La locataire n'a pas non plus fourni la garantie locative, ni l'attestation d'assurance conformément aux stipulations du contrat de bail signé entre parties.

Eu égard aux arriérés de loyers et au défaut de garantie locative et d'attestation d'assurance, le tribunal constate qu'**B)** a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et la condamnation de cette dernière au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quinze jours à partir de la notification du présent jugement.

La demande en paiement à titre garantie locative

La requérante demande à voir condamner **B)** au paiement du montant de 2.900.- euros à titre de garantie locative.

Le contrat de bail stipule qu'au loyer « *s'ajoute le paiement d'une caution de 2.900,00 € sous forme de garantie bancaire* ».

La garantie locative, telle qu'elle est prévue par le contrat de bail signé entre parties, qualifiée de garantie à première demande, a pour objet, en cas de défaillance du locataire de faire face à ses obligations, le versement par la banque, sur première demande du bailleur, de la somme de 2.900.- euros. Il s'agit d'une obligation personnelle de la banque qui, si la garantie avait été souscrite, serait obligée de payer en lieu et place du débiteur garanti **B**).

En l'espèce, la garantie ne prend donc pas la forme d'une somme d'argent qui aurait dû être remise à la bailleuse, mais la locataire aurait dû constituer cette garantie auprès d'une banque.

Il s'ensuit que la requérante ne peut réclamer la condamnation de la locataire à lui verser cette somme, de sorte que la requérante est à débouter de ce chef de demande.

En tout état de cause, le tribunal rappelle que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail.

Etant donné qu'au vu des développements antérieurs, le contrat de bail entre parties est déclaré résilié, la demande en condamnation du chef de la garantie locative est de toute façon non fondée, cette garantie étant uniquement destinée à assurer à la bailleuse le recouvrement de sa créance pendant l'exécution du contrat de bail.

L'exécution provisoire

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

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

B) n'ayant comparu ni en personne ni par mandataire pour contester les montants réclamés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. Par contre, en ce qui concerne la demande en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y

a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 250.- euros.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de **A)**, par défaut à l'égard d'**B)** et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à **A)** de l'augmentation de sa demande en paiement,

dit la demande en paiement fondée à hauteur de 2.900.- euros,

partant,

condamne B) à payer à **A)** le montant de **2.900.- euros (deux mille neuf cents euros)** avec les intérêts légaux sur le montant de 1.450.- euros à partir du 19 septembre 2019 et sur le montant de 1.450.- euros à partir du 13 novembre 2019, dates des demandes en justice, jusqu'à solde,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'**B)**,

condamne B) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 15 (quinze) jours à partir de la notification du présent jugement,**

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la 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 **A)** à titre de garantie locative,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire,

dit la demande de **A)** en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 250.- euros,

condamne B) à payer à **A)** le montant de **250.- euros (deux cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne B) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.