

Audience publique du 31 juillet 2020

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 B-(...),

partie demanderesse, comparant par Maître Ibrahim DEME, avocat, en remplacement de Maître Robert MINES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

B.), demeurant à L-(...),

partie défenderesse, défaillante.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 2 juin 2020 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 22 juillet 2020, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses explications et moyens. 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 2 juin 2020 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 6.480.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux à compter du 24 avril 2020, date de la mise en demeure, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, 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. Le requérant demande à voir condamner le défendeur au paiement d'un montant de 40.- euros par jour d'occupation sans droit ni titre, passé le délai fixé par le tribunal pour le déguerpissement ainsi qu'au montant

de 2.430.- euros à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil. Il sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 29 janvier 2010, il a donné en location à **B.)** un appartement sis à L-(...) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 110.- euros. Il soutient que malgré mise en demeure, le locataire n'a pas payé les loyers et avances sur charges des mois d'octobre 2019 à mai 2020 inclus, de sorte que les arriérés s'élèvent au montant total de (8 x 810 =) 6.480.- euros. Il estime que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts du locataire. Il sollicite encore une indemnité de relocation à hauteur de (3 x 810 =) 2.430.- euros sur base de l'article 1760 du code civil.

A l'audience des plaidoiries du 22 juillet 2020, le requérant explique que les loyers des mois de juin et de juillet 2020 n'ont pas non plus été payés, de sorte qu'il augmente sa demande en paiement au montant total de (10 x 810 =) 8.100.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois d'octobre 2019 à juillet 2020 inclus. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Bien que régulièrement convoqué, **B.)** n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 22 juillet 2020. Le défendeur n'ayant pas été touché 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 29 janvier 2010, ayant pris effet le 1^{er} février 2010, **A.)** a donné en location à **B.)** un appartement sis à L-(...) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 110.- euros.

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

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant demande à voir condamner le locataire au paiement du montant total de 8.100.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'octobre 2019 à juillet 2020 inclus.

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 le requérant pour le montant total de 8.100.- 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.

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 pièces versées au dossier que **B.)** n'a pas payé les dix derniers loyers.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que **B.)** a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier 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 d'indemnité d'occupation suite à la résiliation du contrat de bail

Aux termes du dispositif de la requête, le requérant demande à voir condamner **B.)** au paiement d'une indemnité d'occupation de 40.- euros par jour d'occupation sans droit ni titre, passé le délai fixé par le tribunal pour le déguerpissement.

Le requérant n'a pas autrement motivé cette demande ni dans la requête ni à l'audience.

Le tribunal se doit de noter que la demande en paiement à titre d'une indemnité d'occupation suite à la résiliation jusqu'au déguerpissement est une demande prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur. Il y a partant lieu de la déclarer non fondée.

La demande en paiement à titre d'indemnité de relocation

Le requérant demande à voir condamner **B.)** à lui payer une indemnité de relocation à hauteur de 2.430.- euros, correspondant à trois mois de loyers.

L'article 1760 du code civil dispose que « *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au

moment de la rupture du bail (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (op. cit).

En l'espèce, comme le locataire occupe toujours le bien donné à bail, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur.

Il s'ensuit que la demande du requérant en obtention d'une indemnité de relocation est à rejeter.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, 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 du requérant 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.

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 du locataire les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire.

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 de **B.)** et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à A.) de l'augmentation de sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,

dit la demande en paiement fondée à hauteur de 8.100.- euros,

partant,

condamne B.) à payer à **A.)** le montant de **8.100.- euros (huit mille cent euros)** avec les intérêts légaux sur le montant de 6.480.- à partir du 2 juin 2020 et sur le montant de 1.620.- euros à partir du 22 juillet 2020, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de **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** le requérant 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 en paiement de **A.)** à titre d'indemnité d'occupation à payer par **B.)** suite à la résiliation du bail jusqu'au déguerpissement effectif,

dit non fondée la demande en paiement de **A.)** à titre d'indemnité de relocation,

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,

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

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.