

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1106/2023
E-BAIL-255/22

Audience publique du 2 juin 2023

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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, initialement comparant par deux mandataires successifs ayant déposé mandat, actuellement défailtante,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Apenyin Otua NYANTE, avocat, en remplacement de Maître Cora MAGLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 31 mai 2022 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 1^{er} juillet 2022, date à laquelle l'affaire fut fixée au 12 octobre 2022.

Après sept refixations à la demande de la partie demanderesse, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 19 mai 2023.

Le mandataire de PERSONNE2.) fut entendu en ses moyens et explications. PERSONNE1.) ne comparut plus, 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 31 mai 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- voir dire que la partie défenderesse ne respecte pas ses obligations en matière de bail d'habitation,
- le voir condamner au paiement du loyer du mois de mai 2022, soit le montant de 450.- euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir constater la résiliation effectuée par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 14 février 2022, sinon pour voir prononcer la résiliation du bail signé entre parties pour fautes graves dans le chef de la partie défenderesse,
- voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale,
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à compter de la notification du jugement à intervenir,
- voir constater que le propriétaire des lieux entend réaliser des travaux, de sorte que le requérant ne peut accorder plus de droits qu'il n'en a lui-même,
- partant voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du contrat de bail signé entre parties pour fautes graves dans le chef du preneur,
- voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale,
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à compter de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance suivant qu'il appartiendra, notamment en ce qui concerne les loyers échus et à échoir, les frais de remise en état, respectivement l'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 15 septembre 2014, il a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée avec WC située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.). Il soutient que le locataire ne paie que de manière irrégulière, respectivement ne paie pas le loyer convenu entre parties. A titre d'exemple, il cite que le locataire a payé les loyers relatifs aux mois de décembre 2021 à février 2022 inclus en date du 23 février 2022 et que le loyer du mois de mai 2022 reste en souffrance. 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 et il soutient avoir résilié le bail pour ces motifs par courrier recommandé du 14 février 2022.

Il explique qu'en outre le propriétaire des lieux a décidé de procéder à des travaux, de sorte qu'il ne peut accorder plus de droits au locataire qu'il n'en a lui-même.

A l'audience des plaidoiries du 19 mai 2023, date à laquelle l'affaire a été finalement plaidée après huit refixations et deux dépôts de mandat des mandataires successifs du requérant, PERSONNE2.) explique qu'il a quitté les lieux au mois de juillet 2022 et que le loyer du mois de mai 2022 tel que réclamé dans la requête a été payé en date du 16 mai 2022.

Compte tenu de l'attitude du requérant, dont les mandataires successifs ont insisté à voir maintenir la requête manifestement non fondée à son égard, PERSONNE2.)

sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.), comparant initialement par mandataire, ne s'est plus présenté ni fait représenter à l'audience du 19 mai 2023 pour faire valoir ses moyens de défense. En application des dispositions des articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son encontre.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Le tribunal se doit de noter qu'aucune pièce n'a été déposée par les deux mandataires successifs du requérant à l'appui de la requête introductive d'instance.

Il résulte des pièces versées par le défendeur que suivant contrat de bail signé en date du 15 septembre 2014, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée avec WC au rez-de-chaussée d'un immeuble situé à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 300.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros.

Aux termes de la requête, PERSONNE1.) sollicite le paiement du loyer du mois de mai 2022. Il demande à voir constater qu'il a valablement résilié le bail par courrier recommandé du 14 février 2022 en raison du paiement irrégulier des loyers, sinon il demande à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail. Il se prévaut encore de travaux projetés par le propriétaire des lieux pour justifier la résiliation du bail.

Il résulte de l'avis de débit versé en cause que PERSONNE2.) a payé le loyer du mois de mai 2022 en date du 16 mai 2022, soit avant le dépôt de la requête par le requérant en date du 31 mai 2022.

La demande en paiement telle que formulée dans la requête est partant non fondée.

A défaut de pièces versées par le requérant, il n'est pas établi que PERSONNE2.) n'a pas payé les loyers aux échéances convenues.

Il convient de rappeler que la résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge. La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2020, n°215, p. 177).

La demande tendant à voir dire que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier du 14 février 2022 est partant non fondée.

A défaut de preuve que PERSONNE2.) a payé des loyers en retard, la demande en résiliation du bail aux torts du locataire est à déclarer non fondée.

Le tribunal note encore qu'aucune pièce n'est versée concernant de prétendus travaux envisagés par le propriétaire des lieux, de sorte que la résiliation du bail n'est pas non plus justifiée de ce chef.

Compte tenu du fait que PERSONNE2.) a quitté les lieux au courant du mois de juillet 2022, il y a lieu de retenir que le bail a été résilié d'un commun accord des parties.

La demande tendant au déguerpissement du locataire est partant également à rejeter, sinon en tout état de cause à déclarer sans objet alors que PERSONNE2.) a quitté les lieux depuis le mois de juillet 2022.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, 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, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Au vu de l'attitude de PERSONNE1.), il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) 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 750.- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

constate que PERSONNE2.) a quitté les lieux loués au mois de juillet 2022 et que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties,

dit non fondée la demande en paiement à titre d'arriéré de loyer et d'avance sur charge,

dit non fondées les demandes en résiliation judiciaire du bail et en déguerpissement du locataire,

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

dit la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité fondée pour le montant de 750.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **750.- euros (sept cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) 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.