

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2064/2023
E-BAIL-360/23

Audience publique du 27 octobre 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, comparant en personne,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant en personne.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 5 juillet 2023 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 27 septembre 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les parties entendues en leurs moyens et explications.

La continuation des débats fut fixée au 20 octobre 2023, audience lors de laquelle les parties exposèrent leurs moyens.

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 5 juillet 2023 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 l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 15 septembre 2022, il a donné en location à PERSONNE2.) une chambre en colocation dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros. Il soutient lui avoir donné cette chambre pour quelques mois par solidarité alors qu'elle se trouvait à l'époque dans une situation difficile. Il soutient que depuis le mois de mars 2023, elle ne paie plus le loyer, de sorte qu'elle redoit de ce chef la somme de 4.000.- euros. Il affirme que lorsqu'il lui a envoyé un courrier de résiliation pour non-paiement des loyers le 24 mars 2023, elle est devenue agressive. 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 de la locataire.

A l'audience des plaidoiries du 20 octobre 2023, le requérant explique que la locataire n'a pas non plus payé les loyers des mois d'août à octobre 2023, de sorte qu'il augmente la demande en paiement au montant total de 6.400.- euros. Il explique qu'il ne peut pas se permettre de louer une chambre gratuitement alors qu'il doit lui-même payer les loyers à la Brasserie. Il insiste partant à ce que le bail soit résilié et que la locataire soit condamnée à déguerpir.

PERSONNE2.) explique qu'elle se trouve dans une situation financière précaire alors que privée de titre de séjour jusqu'au début du mois d'octobre 2023, elle n'a pas pu s'inscrire à l'Adem. Elle soutient que le loyer initialement convenu était de 700.- euros, mais que le bailleur l'a forcée à payer 800.- par mois. Elle affirme avoir payé le loyer du mois de mars 2023 et ne conteste pas le non-paiement des autres loyers réclamés. Elle déclare comprendre que le bailleur veut récupérer sa chambre alors qu'elle ne paie pas le loyer.

PERSONNE1.) explique que si le bail conclu entre parties prévoit effectivement un loyer mensuel de 700.- euros, il a dès le début été convenu oralement entre parties de l'augmenter à 800.- euros. PERSONNE2.) aurait ainsi payé de septembre 2022 à février 2023 inclus le montant mensuel de 800.- euros.

Motifs de la décision

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 15 septembre 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre en colocation dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros et d'une garantie locative de 700.- euros.

Il est constant en cause que dès le début du bail, PERSONNE2.) a payé un loyer de 800.- euros ainsi qu'une garantie locative à hauteur de 800.- euros.

Les affirmations selon lesquelles PERSONNE2.) aurait été forcée à payer ce loyer ne sont étayées par aucune pièce versée au dossier, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'il y a eu accord entre parties pour un loyer mensuel de 800.- euros.

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame la somme de 6.400.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de mars à octobre 2023 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.

A défaut de preuve de paiement versée par PERSONNE2.) en cours de délibéré, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 6.400.- euros.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la locataire

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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que la locataire n'a pas payé les huit derniers loyers.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE2.) 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 d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) 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,

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

dit la demande en paiement fondée à hauteur de 6.400.- euros,

partant,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **6.400.- euros (six mille quatre cents euros)**,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE2.),

condamne PERSONNE2.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois 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,

condamne PERSONNE2.) 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.