

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2223/2023
E-BAIL-231/23

Audience publique du 15 novembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

PERSONNE1., demeurant à L-ADRESSE1.),

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Michel KARP, avocat à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.) et **PERSONNE3.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.), bénéficiant de l'assistance judiciaire,

- **parties défenderesses** - comparant par Maître Rokhaya SIDIBE, en remplacement de Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat à Esch-sur-Alzette,

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 mai 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 17 mai 2023.

Après 2 refixations, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 octobre 2023, les mandataires des parties demanderesse et défenderesses entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement

qui suit :

Suivant contrat de bail signé en date du 11 janvier 2022 avec l'ancien propriétaire, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont pris en location un appartement, sis à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 € assorti d'une avance sur charges de 150 €

Par requête déposée le 3 mai 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, sinon d'occupation sans droit ni titre pour les entendre condamner au paiement du loyer et des avances sur charges du mois d'avril 2023 pour la somme de 1.150 €, pour les entendre condamner au paiement des loyers jusqu'à résiliation légale du contrat de bail, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, ainsi que pour résilier le bail du 11 janvier 2022 aux torts des parties adverses, sinon subsidiairement résilier pour besoin personnel, et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) requiert encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) demande la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de (6 x 1.150 =) 6.900 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges des mois de mai à octobre 2023 inclus.

Elle fait valoir avoir reçu les clefs en date du 6 octobre 2023 de la part du mandataire des parties défenderesses.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas les arriérés de loyer et d'avances sur charges dus, le dernier loyer payé ayant en effet été celui du mois d'avril 2023.

La demande de PERSONNE1.) est au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 6.900 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées des mois de mai à octobre 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Les parties demanderesse et défenderesses ne s'opposent pas à voir constater la résiliation du bail. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant déguerpi des lieux, la demande en déguerpissement est devenue sans objet.

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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

La somme réclamée par la bailleresse n'étant pas contestée et eu égard à l'importance des loyers et charges demeurant impayés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation aux arriérés de loyer et avances sur charges impayées. En ce qui concerne la demande en résiliation du bail les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

L'indemnité de procédure

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent l'allocation d'une indemnité de procédure, motif pris qu'ils ne sont pas restés dans l'appartement de leur propre gré, mais parce qu'ils n'ont pas trouvé d'autre logement malgré de nombreuses recherches.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande de PERSONNE1.) est fondée jusqu'à concurrence de 400 €

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;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant réclamé de 6.900 €;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.900 € avec les intérêts légaux à partir du 27 octobre 2023, date de la demande, jusqu'à solde;

constate la résiliation du contrat de bail conclu entre parties;

dit la demande en déguerpissement sans objet;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 400 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.