**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n° 237/25
du 21.01.2025
L-BAIL-469/24

**Audience publique du vingt-et-un janvier deux mille vingt-cinq**

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

**PERSONNE1.),**

demeurant à L-ADRESSE1.)**,**

**partie demanderesse**,

représentée par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 LUXEMBOURG, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA,

**e t**

**PERSONNE2.)**,

demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**,

comparant à l'audience par Maître Dogan DEMIRCAN avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en placement de Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Foetz.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 19 août 2024 à 09.00 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 7 janvier 2025 à 9 heures salle JP0.15, lors de laquelle Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour Cour, se présentant pour PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

## le jugement qui suit :

**Exposé du litige**

Par contrat de bail du 4 juillet 2022 avec effet au 1er juin 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée de deux années tacitement reconductibles d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100 euros payable par anticipation et d'une avance sur charges de 200 euros payable au dixième de chaque mois.

Par courrier du 14 février 2024, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail avec effet au 31 mai 2024.

Suivant jugement n°1582/24 rendu le 10 mai 2024 par le tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a été condamné au paiement de la somme de 8.400 euros au titre d'arriérés de loyers et avances sur charges.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 28 juin 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire que la résiliation intervenue le 14 février 2024 est valable, sinon pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave et pour voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) demande encore le paiement d'un montant de 300 euros avec les intérêts échus à partir de la demande en justice à titre d'arriérés de charge pour les mois de mai et juin 2024, et à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

A l'audience des plaidoiries du 7 janvier 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande pour la porter à la somme totale de 9.400 euros se composant comme suit :

SCAN

A la même audience, PERSONNE2.) s'est rapporté à prudence de justice quant à la résiliation demandée ainsi qu'au montant réclamé. Il s'est opposé à voir allouer à PERSONNE1.) une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile au motif que sa situation financière serait difficile.

**<u>Appréciation</u>**

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

- *La résiliation du contrat de bail et le déguerpissement*

PERSONNE1.) demande à voir constater que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier du 14 février 2024 avec effet au 31 mai 2024. Il expose que cette résiliation serait intervenue en raison du non-paiement des loyers et avance sur charges, respectivement de leur paiement irrégulier.

PERSONNE2.) s'est rapporté à prudence de justice.

De prime abord, le tribunal relève qu'il ne dispose pas de la résiliation du bail du 14 février 2024 dont question dans la requête introductive d'instance, de sorte qu'il n'est pas en mesure d'apprécier la validité de celle-ci.

Ensuite, il est constant en cause, pour ne pas avoir été contesté, que PERSONNE2.) est en défaut de paiement des loyers et avances sur charges.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

PERSONNE1.) demande à voir ordonné le déguerpissement de PERSONNE2.) endéans un délai de 15 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) n'ayant fait valoir aucune contestation quant à ce délai, il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement de 15 jours.

- *Les arriérés de loyers et d'avances sur charges*

PERSONNE1.) réclament, au titre de sa demande initiale, le paiement du solde des loyers et des avances sur charges pour les mois de mai et juin 2024, soit un montant de 300 euros.

Au jour des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à concurrence des loyers et avances sur charges résultant d'un jugement du 10 mai 2024, et les loyer/indemnité

d’occupation pour les mois de juillet 2024 à janvier 2025, pour porter sa demande à un montant total de 9.400 euros.

PERSONNE2.) s’est rapporté à prudence de justice en ce qui concerne les montants réclamés.

L’augmentation du montant réclamé au titre d’un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu’elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En premier lieu, il y a lieu de relever que PERSONNE1.) a d’ores et déjà obtenu une condamnation pour les loyers et avances sur charges des mois de mai 2023 à avril 2024, soit un montant de 8.400 euros.

Le tribunal ne saurait dès lors condamner une seconde fois PERSONNE2.) au paiement dudit montant. Ce volet de la demande est dès lors à déclarer irrecevable.

En ce qui concerne le volet de la demande relatif aux loyers et avances sur charges pour les mois de juillet 2024 à janvier 2025, il y a lieu de retenir que celle-ci présente un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Aux termes de l’article 1315 du code civil, celui qui réclame l’exécution d’une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l’extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d’établir le bien-fondé de sa demande.

En l’espèce, il résulte des éléments de la cause et des explications fournies à l’audience que PERSONNE2.) reste en défaut de payer le loyer et les avances sur charges s’élevant à un montant de 1.300 euros mensuel.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer au paiement de la somme de 9.400 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 300 euros, à partir du 28 juin 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 9.100 euros, à partir du 7 janvier 2025, jour de l’augmentation de la demande, chaque fois jusqu’à solde.

- *Les demandes accessoires*

PERSONNE2.) a demandé à ne pas voir alloué d’indemnité de procédure à PERSONNE1.) en raison de sa situation financière précaire.

Le tribunal relève que PERSONNE1.) n’a sollicité, ni dans la requête introductive d’instance, ni lors des plaidoiries, l’allocation d’une indemnité de procédure sur base d l’article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par application de l’article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l’instance à charge de PERSONNE2.).

## Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme ;

la **dit** recevable ;

**donne** acte à la société PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande;

la **dit** irrecevable en ce qu'elle porte sur la somme de 8.400 euros correspondant aux arriérés de loyers et avances sur charges pour les mois de mai 2023 à avril 2024 ;

la **dit** recevable pour le surplus ;

**dit** fondée la demande en paiement des arriérés de loyers;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.400 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 300 euros à partir du 28 juin 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 9.100 euros à partir du 7 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

**déclare** résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.);

partant, **condamne** PERSONNE2.) 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** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) 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 notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

| | |
|---|---|
| Séverine LETTNER<br>Juge de paix | Michel BLOCK<br>Greffier |