Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1901/25
du 03/06/2025
L-BAIL-89/24

Audience publique du trois juin deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière 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,

comparant à l'audience par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant initialement par Maître Pierre-Marc KNAFF, avocat à la Cour, ne comparant plus par la suite.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 février 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 jeudi, 28 mars 2024 à 15 heures, salle JP 0.02

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi 28 mars 2025 à 9 heures, salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat

à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) fut entendue en ses moyens et conclusions, tandis que PERSONNE2.) fit défaut.

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 conclu le 26 septembre 2017, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée indéterminée, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850 euros, payable pour le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 13 février 2025 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) FERNANDES devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties aux torts d'PERSONNE2.) FERNANDES et pour voir ordonner le déguerpissement de ce dernier endéans un délai de quinze jours suivant le prononcé du jugement à intervenir.

Il demande encore la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement de la somme de 8.500 euros au titre des arriérés de loyers, outre les intérêts, à voir majorer le taux d'intérêts de trois points, et le paiement d'une indemnité de relocation correspondant à 6 mois de loyer, soit la somme de 5.100 euros.

PERSONNE1.) demande enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros et à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries du 28 mars 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à concurrence du loyer des mois de mars 2024 à mars 2025, pour porter sa demande à la somme de 11.900 euros.

Pour le surplus, la partie requérante s'est référée à la requête introductive d'instance.

A la même audience, PERSONNE2.) ayant initialement comparu par Maître Pierre-Marc KNAFF, n'était ni présent, ni représenté.

PERSONNE2.) FERNANDES ayant initialement comparu devant la justice de paix par la constitution d'avocat, le jugement sera rendu contradictoirement à son égard, en application des articles 74, 76, 172 et 197 du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

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.

1. Les arriérés de loyers et d'avances sur charges

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame, aux termes de sa requête introductive d'instance, le paiement des loyers et avances sur charges pour la période allant du mois d'août 2021 au mois de février 2024, soit un montant de 8.500 euros.

A l'audience des plaidoiries du 28 mars 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à concurrence du loyer et de l'avances sur charges pour le mois de mars 2024 à mars 2025 inclus.

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 l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

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.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour le montant réclamé de 11.900 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 11.900 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 8.500 euros à partir du 13 février 2024, jour de la demande en justice, et sur la somme de 3.400 euros à partir du 28 mars 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

2. La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement

PERSONNE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail et la condamnation d'PERSONNE2.) FERNANDES au déguerpissement endéans un délai de 15 jours suivants la notification du jugement à intervenir.

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.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à PERSONNE2.).

3. L'indemnité de relocation

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de relocation à hauteur de 5.100 euros, correspondant à six mois de loyer.

L'article 1760 du code civil dispose: *« 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 Novelles, 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.

4. Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

b) 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, au vu de l'importance des arriérés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

c) Les dépens

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 d'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,

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

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 11.900 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 8.500 euros à partir du 13 février 2024, jour de la demande en justice, et sur la somme de 3.400 euros à partir du 28 mars 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration du troisième mois suivant le jour de la signification du présent jugement,

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE2.),

partant, **condamne** PERSONNE2.) FERNANDES à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **40 (quarante) jours** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) FERNANDES ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais d'PERSONNE2.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

rejette la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de relocation pour être prématurée et en déboute,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 300 euros à titre d'indemnité de procédure ;

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

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 Juge de paix	Michel BLOCK Greffier