

Audience publique du dix-sept octobre deux mille onze

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

Dans la cause entre:

A), demeurant à L-(...)

partie demanderesse

comparant par Maître Sandra CORTINOVIS, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

B), demeurant à L-(...)

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience du 28 septembre 2011

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 12 septembre 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 septembre 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, le mandataire de la partie demanderesse se présentait et fut entendu en ses moyens et conclusions. La partie défenderesse n'était ni présente ni représentée.

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**:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 12 septembre 2011, **A)** a fait régulièrement convoquer **B)** à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.400 EUR, outre les intérêts et une indemnité de procédure, du chef de loyers et d'avances sur charges impayés des mois d'avril, juin, juillet et septembre 2011. Elle demande la résiliation du contrat de bail entre parties pour non-paiement de loyer et le déguerpissement de la partie défenderesse. Elle réclame en outre une indemnité de relocation de $3 \times 2.120 = 6.360$ EUR sur base de l'article 1760 du Code Civil et une indemnité de procédure de 1.250 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La demande est régulière en la forme et recevable à cet égard.

Par contrat de bail signé entre parties en date du 7 septembre 2010, **A)** a donné en location à **B)** un appartement sis à L-LIEU1) pour un loyer mensuel de 530 EUR et une avance mensuelle sur charges de 70 EUR. Ces sommes sont payables d'avance le premier de chaque mois.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que la locataire reste redevable de la somme de 2.400 EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges. La demande de ce chef est dès lors fondée et justifiée pour le montant réclamé.

A) demande à voir majorer le taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

L'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard dispose qu'« *en cas de condamnation, le tribunal ordonnera, dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.* »

L'article 15-1 de la même loi, introduit par la loi du 10 juin 2005 portant modification de la loi du 18 avril 2004, dispose encore que « *dans tous les cas non visés aux chapitres I et II de la présente loi, le taux de l'intérêt est celui fixé à l'article 14. L'article 15 est applicable* ».

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en majoration du taux de l'intérêt légal.

A) demande la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement de la locataire.

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 et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations de la locataire justifiant la résiliation du bail.

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

A) réclame encore la somme de $3 \times 2.120 = 6.360$ EUR à titre d'indemnité de relocation.

En cas de résolution du contrat de bail par la faute du locataire, celui-ci est tenu, par application de l'article 1760 du Code Civil, de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation. L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur. Le temps « nécessaire à la relocation » a été défini comme correspondant au délai prévu pour donner congé. Il a encore été décidé que l'indemnité de relocation, ayant pour finalité de réparer uniquement la perte de loyer pendant le délai requis pour la relocation, ne saurait englober l'avance mensuelle des charges locatives. (Pas. T. 31, p. 378)

En l'espèce, les parties n'ont pas prévu d'indemnité de relocation dans le contrat de bail.

A défaut de convention, le temps nécessaire à la relocation doit être interprété suivant les circonstances. Les délais de congé, fixés par l'usage, sont eux aussi destinés à permettre la relocation, quand le bail prend fin normalement. Aussi, on admet le plus souvent que « le temps nécessaire à la relocation » est celui prévu par l'usage local pour donner congé, suivant la nature de la location, et les modalités de paiement du loyer. (Le louage des choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE n° 410)

Aux termes du contrat de bail, le délai pour donner congé a été fixé à trois mois.

Il convient partant d'allouer au requérant une indemnité de relocation égale à trois mois de loyer, à savoir la somme de $3 \times 530 = 1.590$ EUR.

Le demandeur réclame encore la somme de 1.250 EUR 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. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande de A) est à déclarer fondée pour le montant de 500 EUR.

La partie demanderesse sollicite l'exécution provisoire du présent jugement.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002)

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

La partie défenderesse, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente, ni représentée à l'audience du 28 septembre 2011 de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard conformément à l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande du chef de loyers et d'avances sur charges fondée ;

partant,

condamne B) à payer à **A)** la somme de 2.400 EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 12 septembre 2011 - jusqu'à solde ;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement,

déclare résilié le bail entre parties ;

condamne B) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la partie demanderesse 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 ;

déclare la demande en indemnité de relocation fondée pour le montant de 1.590 EUR et non fondée pour le surplus ;

c o n d a m n e **B)** à payer à **A)** la somme de 1.590 EUR à titre d'indemnité de relocation ;

c o n d a m n e **B)** à payer à **A)** une indemnité de procédure de 500 EUR ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e **B)** à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT