

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2113/23
du 11.7.2023

Dossier n° L-BAIL-222/23

Audience publique extraordinaire
du onze juillet
deux mille vingt-trois

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 F-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Deniz ATLI, avocat, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE2.) (placé sous curatelle),

demeurant à L-ADRESSE2.), actuellement représenté par sa curatrice, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) a.s.b.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Marianna PALMINI, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 5 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 12 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, PERSONNE1.), comparut par Maître Deniz ATLI, avocat, laquelle se présenta pour compte de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, tandis que le défendeur, PERSONNE2.), placé sous curatelle et actuellement représenté par sa curatrice, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) a.s.b.l., comparut par Maître Marianna PALMINI, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 5 avril 2023, PERSONNE1.), a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 13.405.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La requérante demande en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement. Elle sollicite finalement la somme de 1.500.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat qu'elle affirme avoir dû exposer, une indemnité de procédure de 1.500.- euros et la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 1^{er} octobre 2019, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au même jour, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 1.900.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 450.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre de loyers et avances sur charges impayés des mois de mai et juin 2023 et conclut, après déduction des paiements intervenus depuis le dépôt de la requête, à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 17.235.- euros.

La demanderesse maintient ses autres demandes.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges des mois venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

PERSONNE2.) ne conteste pas le décompte versé en cause. Il soutient ne pas être de mauvaise foi et explique que sa mère aurait toujours payé le loyer et les avances sur charges jusqu'à son décès. Depuis lors, il serait dans l'impossibilité de payer les montants convenus. Il ne s'oppose pas à la demande en déguerpissement et sollicite un délai au déguerpissement de six mois. Il s'oppose cependant aux demandes au titre des frais et honoraires d'avocat pour ne pas être étayée par des pièces et à l'indemnité de procédure réclamée en l'espèce.

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

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.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et de l'aveu de PERSONNE2.) qu'il reste actuellement redevable de la somme de 17.235.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges pour la période de juillet 2022 à juin 2023, aucune preuve de paiement relative à cette somme ne figurant au dossier.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant total réclamé, avec les intérêts légaux, sur le montant de 13.405.- euros, à partir du 5 avril 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 3.830.- euros, à partir du 20 juin 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation du locataire au déguerpissement.

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 (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives 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.

Au regard de l'importance des arriérés de loyers et d'avances sur charges, un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la partie défenderesse.

PERSONNE1.), sollicite en outre la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.500.- euros au titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat qu'elle aurait dû engager dans le cadre du présent litige.

A défaut pour la partie requérante de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, elle est à débouter de cette demande.

La partie demanderesse demande finalement une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 300.- euros.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.), de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.), pour le montant de 17.235.- euros à titre de loyers et avances sur charges impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.), la somme de 17.235.- (dix-sept mille deux cent trente-cinq) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 13.405.- (treize mille quatre cent cinq) euros, à partir du 5 avril 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 3.830.- (trois mille huit cent trente) euros, à partir du 20 juin 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e la partie requérante 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 ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.), au titre des frais et honoraires d'avocat et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.), en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.), la somme de 300.- (trois cents) euros ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé la présente décision.

Tania NEY

Tom BAUER