

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1563/23
L-BAIL-43/23

Audience publique du 1^{er} juin 2023

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

comparant par Maître Ralph HELLINCKX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.**)

partie défenderesse

comparant en personne

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 janvier 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 février 2023.

Lors de la prédite audience, Monsieur PERSONNE2.) comparut en personne et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 4 mai 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Ralph Hellinckx et Monsieur 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 requête déposée le 20 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal pour

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 24.800 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 37.200 euros pour inclure les loyers et les avances sur charges pour les mois de février 2023 à mai 2023 qui sont restés impayés. Il y a lieu de lui en donner acte;
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers;
- l'entendre condamner à une indemnité de procédure de 500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par un contrat de bail écrit conclu en date du 25 juillet 2008, elle a donné en location un appartement sis à L-ADRESSE2.), à PERSONNE2.).

Aux termes dudit contrat de bail, le loyer mensuel était fixé à 2.400 euros auquel il y a lieu d'ajouter des avances sur charges à concurrence de 250 euros par mois. Par l'effet de l'indexation et dès l'année 2022, le loyer a été porté à 2.750 euros et les avances sur charges ont été augmentés à 350 euros.

Aux termes d'un décompte actualisé versé à l'audience, PERSONNE2.) resterait en défaut de régler le loyer et les avances sur charges depuis le mois de juin 2022.

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) conclut à la condamnation solidaire de PERSONNE2.) au paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 37.200 euros, à la résiliation du contrat de bail et à leur déguerpissement dans un délai de huitaine à compter de la notification de la présente décision.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) ne conteste pas les arriérés de loyers tels qu'ils sont actuellement demandés par PERSONNE1.).

Il explique ces arriérés par une situation financière précaire suite à des investissements restés infructueux. Revenu à meilleure fortune, PERSONNE2.) propose actuellement un plan de remboursement afin de s'apurer de ses dettes et de pouvoir se maintenir dans les lieux.

Il y a d'emblée lieu de constater que PERSONNE1.) a refusé ce plan de remboursement et a maintenu ses demandes.

Appréciation

- Arriérés de loyers

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose avoir signé avec PERSONNE2.) en date du 25 juillet 2008 un contrat de bail pour un appartement sis à L-ADRESSE2.).

Actuellement, aux termes d'un décompte versé en cause, 12 loyers et avances sur charges demeurent en partie impayés.

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la

somme de 37.200 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 20 janvier 2023, jusqu'à solde.

- Résiliation et déguerpissement

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 répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ces obligations par le locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.).

Au vu de ces circonstances, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

- Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge du requérant les sommes exposées par lui et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 250 euros.

- Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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. »

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.

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

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

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

dit les demandes **recevables**;

déclare la demande en paiement de loyers **fondée** pour le montant réclamé;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 37.200 euros à titre de loyers, légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 20 janvier 2023 jusqu'à solde;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250 euros;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI