

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2230/23
L-BAIL-150/23

Audience publique extraordinaire du 14 juillet 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 Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocat, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

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 13 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 mai 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Nicky STOFFEL se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 juillet 2023.

A la prédite audience, Maîtres Christine GABBANA et Carolyn LIBAR, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, furent entendues 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 13 mars 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 4.230 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 9.870 euros en tenant compte des impayés pour les mois d'avril à juillet 2023. 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 2.500 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 30 juin 2019, elle a donné en location une maison sise à L-ADRESSE2.), à PERSONNE2.).

Par un avenant du 1^{er} février 2021, PERSONNE2.) a également pris en location la cour arrière sise à la même adresse.

Aux termes dudit avenant, le loyer mensuel était fixé à 1.410 euros.

Par un jugement numéro 3384/22 rendu le 23 décembre 2022 par le Tribunal de céans, il aurait été décidé que le contrat de bail n'aurait pas été valablement résilié malgré un accord des parties dans le sens où il aurait été retenu qu'un nouveau contrat de bail verbal lierait dès à présent les parties.

Aux termes des plaidoiries à l'audience, PERSONNE2.) resterait en défaut de régler l'intégralité du loyer et des avances sur charges depuis le mois de janvier 2023.

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 9.870 euros, à la résiliation du contrat de bail et à son déguerpissement dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la présente décision.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) ne conteste pas la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail mais demande un délai de déguerpissement de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

En ce qui concerne les loyers de janvier et de février 2023, PERSONNE2.) soutient que ceux-ci ont été payés au comptant à la partie demanderesse. Aucun écrit n'existerait cependant aux fins de prouver ces paiements.

Concernant les loyers de mars à juillet 2023, PERSONNE2.) fait plaider qu'elle n'a pas eu de jouissance des lieux en question alors que la serrure de la maison aurait été changée en février 2023, de sorte à ce qu'elle n'aurait plus pu y accéder.

Elle aurait également porté plainte à ces fins. A titre de pièce 3, PERSONNE2.) a versé une fiche d'information établie par le commissariat de Police Museldall du 2 février 2023 relative à une plainte qu'elle aurait déposée relativement au défaut d'accès au logement. Aucune plainte, ni rapport, ni procès-verbal de Police n'est cependant versée en cause.

PERSONNE2.) conteste également la demande adverse relative à l'indemnité de procédure.

Appréciation

- Arriérés de loyers

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose avoir signé avec PERSONNE2.) en date du 30 juin 2019 un contrat de bail concernant une maison sise à L-ADRESSE2.) et un avenant concernant une cour contiguë en date du 1^{er} février 2021.

Par un jugement numéro 3384/22 rendu en date du 23 décembre 2022 par le Tribunal de Paix de céans, siégeant en matière de bail à loyer, il a été décidé ce qui suit:

« Nonobstant la signature dudit document, PERSONNE2.) a continué à occuper les lieux et a procédé au virement de divers loyers, ceci après la signature de la résiliation d'un commun accord. Ainsi, des virements mensuels à hauteur de 1.410,- EUR (avec comme communication « Loyer PERSONNE2.) ») ont été faits durant les mois d'août, septembre, octobre, novembre, décembre 2021 ainsi que durant les mois de janvier, mars, avril et mai 2022.

Face aux contestations de PERSONNE2.), il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) ne verse aucune pièce et reste dès lors en défaut d'établir qu'elle a manifesté son intention de ne pas consentir un nouveau bail. Il n'existe en effet aucune pièce probante (avant le dépôt de la requête en date du 14 juillet 2022) établissant le refus de la requérante de continuer les relations contractuelles.

Dans ces conditions, et étant donné que PERSONNE2.) est restée et a été laissée en possession des lieux loués, il convient de retenir qu'un nouveau contrat de bail verbal s'est formé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.). »

Ce contrat de bail oral a été conclu dans les mêmes termes que le contrat de bail écrit et son avenant, notamment en ce qui concerne le loyer fixé à 1.410 euros par mois.

Actuellement, aux termes des plaidoiries à l'audience, les mois de janvier à juillet 2023, soit 7 mois de loyers resteraient 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.

En premier lieu, PERSONNE2.) conclut au débouté de la demande adverse quant aux loyers de janvier et de février 2023 alors qu'elle se serait acquitté des sommes en question au comptant.

Alors qu'elle ne verse aucune preuve en ce sens, ses explications restent à l'état de pure allégation.

Ainsi, les loyers de janvier et de février 2023 restent à l'heure actuelle impayés, de sorte à ce qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à hauteur de $2 \times 1.410 = 2.820$ euros concernant les loyers de janvier et de février 2023.

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En l'espèce, PERSONNE2.) conclut au débouté de la demande adverse alors qu'elle n'aurait pas eu accès au logement et partant aucune jouissance des lieux. Par conséquent, elle ne saurait être tenue au paiement des loyers.

A titre de pièces, PERSONNE2.) a versé une vidéo et plusieurs échanges avec PERSONNE1.) dont il ressortirait que la serrure du logement aurait été changée au cours du mois de février 2023.

PERSONNE2.) a encore versé plusieurs photographies dont il ressortirait diverses dégradations comme le dépôt d'ordures destinées à l'empêcher de la jouissance des lieux loués. En effet, elle se verrait actuellement contrainte de résider auprès d'une connaissance alors qu'elle n'aurait pas accès aux lieux en question.

Il ressort néanmoins de l'analyse des pièces versées en cause que PERSONNE2.) reste en défaut de prouver le moindre défaut de jouissance de la maison et de la cour prises en location.

En effet, la vidéo en question n'est pas datée et ne saurait être située dans l'espace et dans le temps (on y voit une personne inconnue qui prétendument n'arrive pas à tourner une clé dans une serrure). PERSONNE2.) se serait adressée à un serrurier pour forcer la porte, mais ne prouve pas qu'elle a eu recours à de tels services.

Ensuite, PERSONNE2.) reste en défaut qu'elle a porté plainte pour ces faits, malgré les plaidoiries en ce sens à l'audience.

Enfin, toutes les « chicaneries » de la part de PERSONNE1.) (dépôt d'ordures etc.) restent à l'état de pure allégation.

Il s'ensuit que le défaut de jouissance allégué par PERSONNE2.) n'est pas prouvé.

PERSONNE2.) est partant tenue au paiement des loyers de mars à juillet 2023, soit au montant de $5 \times 1.410 = 7.050$ euros.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **9.870 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 13 mars 2023, jusqu'à solde pour le montant

de 4.230 euros et à compter de l'audience du 6 juillet 2023 jusqu'à solde pour le montant de 5.640 euros.

- 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.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) ne s'est pas opposée à la résiliation du bail et a sollicité un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

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 de procédure 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, au vu de l'importance des arriérés de loyers et en tenant compte de l'absence de contestations de la partie défenderesse en ce qui concerne la résiliation du bail et son déguerpissement, il y a lieu d'assortir l'exécution du présent jugement de l'exécution provisoire.

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 **9.870 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 13 mars 2023, jusqu'à solde pour le montant de 4.230 euros et à compter de l'audience du 6 juillet 2023 jusqu'à solde pour le montant de 5.640 euros;

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 son 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;

fixe l'indemnité d'occupation sans droit ni titre à la somme de 1.480 euros par mois;

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

dit que le présent jugement est exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel;

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