

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2873/23
L-BAIL-152/23

Audience publique du 9 novembre 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 Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Jean Xavier MANGA, avocat, 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, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 6 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 14 juillet 2023. En date du 10 juillet 2023, le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande de Maître Jean Xavier MANGA, et refixa l'affaire à l'audience publique du 12 octobre 2023.

A la prédite audience, Maître Geoffrey PARIS et Maître Jean Xavier MANGA, 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 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 5.452,98 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et aux termes du décompte pour charges de l'année 2021, 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 16.652,98 euros en tenant compte des impayés pour les mois d'avril 2023 à octobre 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 endéans un délai de 8 jours pour faute grave dans le chef du défendeur;
- l'entendre condamner à une indemnité de procédure de 250 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. A

l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 1.500 euros. Il y a lieu de lui en donner acte;

- obtenir la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Le moyen d'irrecevabilité soulevé in limine litis

A l'audience du Tribunal du 12 octobre 2023, le litismandataire de PERSONNE2.) a conclu, in limine litis, à l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance pour défaut de qualité à agir de la personne ayant signé l'acte introductif d'instance.

En effet une certaine PERSONNE3.) aurait signé ladite requête tandis qu'elle ne serait pas partie au litige qui concernerait clairement la relation contractuelle entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le mandataire de PERSONNE1.) a conclu au rejet du moyen d'irrecevabilité alors que son mandant aurait donné une procuration générale à sa fille PERSONNE3.) pour le représenter dans le cadre de la présente instance.

Les conditions de recevabilité d'une requête en matière de bail à loyer sont édictées par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à savoir que celle-ci doit renseigner les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle doit encore indiquer sommairement les moyens indiqués à l'appui de la demande et devra préciser l'objet de celle-ci.

Le Tribunal constate que la requête litigieuse satisfait à ces conditions.

Si la signature de la requête n'est pas prévue ni sanctionnée par la loi, il est cependant admis que *« c'est en y apposant sa signature que le demandeur, respectivement son mandataire, se fait sienne la demande contenue dans l'écrit et manifeste sa volonté claire et précise de la soumettre à la juridiction. A l'inverse, ce n'est qu'au vu de la signature que le tribunal peut considérer que la demande en question lui est soumise par celui qui prétend agir, respectivement par une personne qui a pouvoir et qualité pour la représenter. »* (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2^e édition, point 467 page 298).

En l'espèce, la requête déposée le 13 mars 2023 porte la signature de PERSONNE3.).

PERSONNE1.) a versé aux débats une pièce intitulée « Lettre de mandat » par laquelle il a donné à sa fille PERSONNE3.) mandat *« pour me représenter lors de la procédure contre mon locataire M. PERSONNE2.), pouvoir conféré en vertu de l'article 106 NCPC. »*

Cette pièce porte les signatures de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) ainsi que la date du 8 mars 2023.

Aux termes de l'article 106 du Nouveau Code de procédure civile, les parties peuvent se faire assister ou représenter par:

- «• *un avocat,*
- *leur conjoint ou leur partenaire au sens de la loi du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats,*
- *leurs parents ou alliés en ligne directe,*
- *leurs parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus,*
- *les personnes exclusivement attachées à leur service personnel ou à leur entreprise.*

Le représentant s'il n'est avocat doit justifier d'un pouvoir spécial. »

En l'espèce, PERSONNE3.) remplit toutes ces conditions et avait partant mandat pour engager son père PERSONNE1.) qui est partie au procès.

La requête du 13 mars 2023 est partant recevable et le moyen soulevé par PERSONNE2.) est ainsi à déclarer non-fondé.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 23 juillet 2019, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.400 euros à augmenter d'avances sur charges mensuelles de 200 euros.

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.

Toutes les tentatives de prise de contact et une mise en demeure seraient restés infructueuses.

PERSONNE2.) s'adonnerait encore à la sous-location du bien en question alors même que celle-ci n'était pas permise par le contrat de bail.

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 16.000 euros, à la résiliation du contrat de bail et à son

déguerpissement dans un délai de huit jours à compter de la notification de la présente décision.

A cette condamnation pour arriérés de loyers et d'avances sur charges, il y aurait lieu d'ajouter la somme de 652,98 euros à titre du décompte pour charges de 2021 lequel resterait toujours impayé.

PERSONNE1.) a insisté à voir assortir la présente décision de l'exécution provisoire au regard de l'importance des loyers accrus.

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.

A cet égard, PERSONNE2.) fait état de recherches pour trouver un logement de remplacement mais ne verse aucune pièce à cet égard.

PERSONNE2.) ne conteste pas sous-louer l'appartement pris en location par des sites de location à courte durée mais soutient que cette sous-location se faisait avec l'accord du bailleur.

Le défendeur admet encore redevoir à PERSONNE1.) la somme de 16.652,98 euros à titre de loyers et d'avances sur charges depuis le mois de janvier 2023 et du décompte de charges afférant à l'année 2021.

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

Appréciation

- Arriérés de loyers

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 23 juillet 2019, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.400 euros à augmenter d'avances sur charges mensuelles de 200 euros.

Actuellement, aux termes des plaidoiries à l'audience, 10 loyers et avances sur charges demeurent intégralement 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.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la somme de **16.000 euros**.

Au vu des pièces versées en cause et de l'absence de toute contestation par PERSONNE2.), il y a encore lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à titre du décompte pour charges de l'année 2021 pour la somme de **652,98 euros**.

PERSONNE2.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de 16.652,98 euros avec:

- les intérêts légaux sur le montant de 5.452,98 euros (3 mois de loyers et d'avances sur charges + décompte 2021) à compter de la demande en justice, à savoir le 13 mars 2023, jusqu'à solde et
- les intérêts légaux sur le montant de 11.200 euros (7 mois de loyers et d'avances sur charges) à compter de l'audience du 12 octobre 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.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) ne s'est pas opposé à la résiliation du bail et a sollicité un délai de déguerpissement de trois 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 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 500 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;

déclare non-fondé le moyen d'irrecevabilité de la requête soulevé par PERSONNE2.);

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

dit les demandes **recevables**;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 16.000 euros;

déclare la demande en paiement du décompte de charges pour l'année 2021 **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 652,98 euros;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **16.652,98 euros** avec les intérêts légaux sur le montant de 5.452,98 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 13 mars 2023, jusqu'à solde et avec les intérêts légaux sur le montant de 11.200 euros à compter de l'audience du 12 octobre 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 et avances sur charges;

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;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 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