

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2926/23
L-BAIL-391/23

Audience publique du 15 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 en personne, assisté par son frère, PERSONNE2.)

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant en personne

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 15 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 31 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, les parties comparurent en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.), assisté par son frère, PERSONNE2.), et PERSONNE3.) 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 :

Par requête déposée au greffe le 15 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 17.500 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de novembre 2020, septembre à novembre 2021, janvier, février, mars, juillet, septembre, octobre et décembre 2022, et mars à juin 2023, de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs du défendeur, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués.

Le requérant demande encore à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 6 novembre 2023, PERSONNE1.) réclame également le paiement des loyers des mois de juillet à novembre 2023, mais il réduit sa demande en condamnation à titre d'arriérés de loyers à la somme de 16.550 euros en faisant état d'erreurs de calcul contenues dans la requête, et notamment du fait que le loyer ne se serait élevé qu'au montant de 800 euros jusqu'au mois d'octobre 2022 inclus et qu'il s'élèverait depuis lors au montant de 850 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Le requérant expose que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} septembre 2019 pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction, ayant pris effet le 1^{er} septembre 2019, il aurait donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 800 euros, qui s'élèverait depuis le 1^{er} novembre 2022 à 850 euros.

Il fait valoir que PERSONNE3.) lui resterait actuellement redevable du paiement des loyers des mois de novembre 2020, septembre à novembre 2021, janvier, février, mars, juillet, septembre, octobre et décembre 2022, et mars à novembre 2023, soit d'une somme de $(10 \times 800 + 10 \times 850 =)$ 16.500 euros.

Le non-paiement du loyer constituerait en outre un manquement grave du locataire à ses obligations justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE3.) soutient n'être redevable que de dix-sept mois de loyers et non pas de vingt mois de loyers tel qu'affirmé par le requérant.

Il s'oppose ensuite à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement, en faisant valoir qu'il aurait connu des difficultés financières du fait qu'il aurait dû aider sa famille et qu'il aurait perdu son travail, mais qu'il aurait entretemps retrouvé du travail et qu'il pourrait dès lors à l'avenir payer son loyer.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il résulte des pièces versées en cause par PERSONNE1.) que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} septembre 2019, pour une durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction, ayant pris effet le 1^{er} septembre 2019, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 800 euros charges comprises, qui a été augmenté de 50 euros à partir du 1^{er} novembre 2022.

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

Conformément à l'article 1315 alinéa 2 du code civil, aux termes duquel celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement, il appartient à PERSONNE3.) d'établir qu'il n'est redevable que du paiement de dix-sept mois de loyers.

Or, PERSONNE3.) ne verse aucune pièce justificative pour étayer son affirmation qui reste partant à l'état de pure allégation.

La demande à titre d'arriérés de loyers est partant à déclarer fondée pour la somme réclamée de 16.500 euros.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour

justifier la résiliation éventuelle. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés de loyers et du fait que le défendeur ne paie plus du tout son loyer depuis le mois de mars 2023, et à défaut pour lui de verser en cause la moindre pièce justificative qui établirait la véracité des problèmes financiers allégués, il y a lieu de retenir que PERSONNE3.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement dans le délai d'un mois à partir de la notification 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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés de loyers et du fait que PERSONNE3.) reconnaît le bien-fondé de la majeure partie de cette dette, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Par ces motifs

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

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 16.500 euros ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 16.500 (seize mille cinq cents) euros ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) ;

condamne PERSONNE3.) 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** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT