

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2533/23

Dossier no. L-BAIL-155/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 5 OCTOBRE 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au RCSL sous le numéro NUMERO1.), inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Gil SIETZEN, avocat, en remplacement de Maître Rachel JAZBINSEK, avocat à la Cour, les deux demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant initialement par Maître Martine KRIEPS, qui a entretemps déposé son mandat, ne comparant pas à l'audience des plaidoiries.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 26 avril 2023 à 9.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 28 septembre 2023, lors de laquelle Maître Gil SIETZEN, en remplacement de Maître Rachel JAZBINSEK, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse ne comparut pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 25 mai 2020, ayant pris effet au 1^{er} juin 2020 pour une durée indéterminée, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance d'un loyer de 900 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 225 euros.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée en date du 14 mars 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir résilier judiciairement le contrat de location conclu entre parties pour non-respect par la partie défenderesse de son obligation de paiement des loyers et des charges aux échéances convenues ;
- voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement occupé à compter de la présente demande en justice, sinon à compter du prononcé du jugement ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir autoriser la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 4.100 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 janvier 2023, sinon à compter du prononcé du jugement, jusqu'à solde ;
- voir ordonner que les intérêts légaux seront augmentés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement en application de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 1.125 euros par mois d'occupation, avance mensuelle sur charges incluse, à partir du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 155/23.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande au montant total de 10.850 euros.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE2.) ayant initialement comparu par Maître Martine KRIEPS, qui a entretemps déposé son mandat, n'a pas comparu pour les plaidoiries, de sorte qu'il convient de statuer contradictoirement à son encontre en application des articles 75 et 76 du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante

Au soutien de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que nonobstant relances de paiement, la partie défenderesse ne paie pas les loyers et charges au terme convenu, ce qui constituerait un motif de résiliation du bail.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande d'PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

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 réclame paiement du loyer et des charges venus à échéance après l'introduction de sa requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable.

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.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 25 mai 2020, ayant pris effet au 1er juin 2020 pour une durée indéterminée, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance d'un loyer de 900 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 225 euros.

Au vu du contrat de bail versé et à défaut de preuve de paiement des arriérés de loyers et charges réclamés, la demande d'PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 10.850 euros.

Il échet en conséquence de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 10.850 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 septembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, les parties requérantes ont droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

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. 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.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive.

Compte tenu des arriérés de loyers et de charges, il échet de retenir que PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et ce manquement justifie la résiliation du bail à ses torts exclusifs. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il est admis que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la partie requérante et de fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 1.125 euros par mois d'occupation.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de la partie requérante l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, une indemnité de procédure de 300 euros. La partie défenderesse est en conséquence condamnée à payer à la partie requérante le montant de 300 euros.

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse succombant au litige 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,

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

dit la demande d'PERSONNE1.) recevable et fondée,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 10.850 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 septembre 2023, jusqu'à solde.

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE2.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.125 euros,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 300 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI