

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2576/23

Dossier no. L-BAIL-593/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 12 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 en personne,

ET

1) PERSONNE2.),

2) PERSONNE3.),

3) PERSONNE4.),

4) PERSONNE5.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 septembre 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, 5 octobre 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 octobre 2023, lors de laquelle la partie demanderesse se présenta en personne, tandis que les parties défenderesses firent défaut.

La partie demanderesse fut entendue 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 SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 26 juin 2023, ayant pris effet le même jour pour une durée d'une année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance d'un loyer mensuel de 2.900 euros.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée en date du 13 septembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.), d'PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner les parties défenderesses au paiement des arriérés de loyer des mois de juillet (solde), d'août et de septembre 2023 ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 593/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) réduit sa demande au montant de 6.600 euros, en déduisant les paiements intervenus et en incluant le loyer du mois d'octobre.

Il échet de lui en donner acte.

Il résulte des récépissés des courriers recommandés de convocation que les parties défenderesses n'ont pas été touchées à personne. Elles n'ont été ni présentes, ni représentées à l'audience, de sorte qu'il convient de statuer par défaut à leur égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que les parties défenderesses ne lui ont réglé que la somme de 1.400 euros à titre d'avance pour le loyer du mois de juillet 2023. Le solde du loyer du mois de juillet 2023 ainsi que les loyers d'août et de septembre 2023 n'auraient pas été payés.

D. L'appréciation du Tribunal

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

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 26 juin 2023, ayant pris effet le même jour pour une durée d'une année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance d'un loyer mensuel de 2.900 euros.

Au vu du contrat de bail versé et à défaut de preuve de paiement des arriérés de loyers réclamés, la demande de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 6.600 euros.

Il échet en conséquence de condamner les parties défenderesses à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 septembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les parties défenderesses succombant au litige sont également condamnées 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 par défaut à l'égard de PERSONNE2.), d'PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) et en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) fondée,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 septembre 2023, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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