

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2651/23

Dossier no. L-BAIL-340/23/

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 19 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 D-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne,

ET

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

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 mai 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, 22 juin 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 octobre 2023, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta en personne, tandis que PERSONNE2.) comparut en personne.

Les parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIV

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 27 décembre 2021, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2022 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance d'un loyer de 875 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 25 mai 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 prononcer la résiliation judiciaire du bail liant les parties ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante les sommes suivantes :
 - 1.025 euros à titre de loyers et de charges pour le mois de mars 2023 ;
 - 3.075 euros à titre d'indemnité de relocation ;
 - 34 euros par jour d'occupation à titre d'indemnité d'occupation à partir de la résiliation du bail jusqu'au jour du départ effectif ;
 - des intérêts de 2,25 % par mois sur le montant de 1.025 euros à partir du 1^{er} mars 2023, jusqu'à solde ;
- voir dire que pour le calcul des intérêts, tout mois entamé sera compté en entier ;
- 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 340/23.

A l'audience des plaidoiries, les parties s'accordent pour limiter les plaidoiries à la demande en condamnation au montant de 1.025 euros, à majorer des intérêts et pour réserver le surplus.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait plaider que la partie défenderesse ne paie pas les loyers et charges, ce qui justifierait la résiliation au bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse.

PERSONNE2.) ne s'oppose pas aux demandes de PERSONNE1.).

D. L'appréciation du Tribunal

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

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 PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

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

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 27 décembre 2021, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2022 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance d'un loyer de 875 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros.

Au vu dudit contrat de bail, des explications fournies par les parties et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence du montant de 1.025 euros à titre de loyers et de charges pour le mois de mars 2023, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2023, date de la demande en justice, valant mise en demeure du montant réclamé, jusqu'à solde.

Il échet dès lors de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.025 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2023, jusqu'à solde.

Il échet de réserver le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme,

la **dit** fondée à concurrence du montant de 1.025 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2023, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de de 1.025 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2023, jusqu'à solde,

réserve le surplus,

fixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience publique du **jeudi, 18 janvier 2024 à 15h00, salle JP 0.02.**

réserve les 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