

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 309/24
L-BAIL-519/23

Audience publique du 25 janvier 2024

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 Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Romain HELLENBRAND, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yvette NGONO YAH, avocat à la Cour, les deux 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 1^{er} août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 14 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Antonio RAFFA et Maître Romain HELLENBRAND 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 1^{er} août 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, pour:

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 850 euros à titre d'arriérés de loyers. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 1.050 euros en tenant compte des impayés depuis le dépôt de la requête. 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 40 jours pour faute grave dans le chef du défendeur;
- l'entendre condamner à une indemnité de procédure de 1.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. A l'audience du Tribunal, cette demande a été réduite à 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.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 1^{er} janvier 2016, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-

ADRESSE1.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 550 euros, charges et assurance incluses.

Depuis le 1^{er} avril 2022, le loyer aurait été augmenté à 600 euros par mois.

Aux termes des plaidoiries à l'audience, PERSONNE2.) resterait en défaut de régler l'intégralité de l'augmentation du loyer, pourtant acceptée, depuis le mois d'avril 2022.

Actuellement, 21 augmentations de loyer à 50 euros chacune resteraient impayées, soit au total la somme de 1.050 euros.

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'arriérés de loyers à hauteur de 1.050 euros, à la résiliation du contrat de bail et à son déguerpissement dans un délai de quarante jours à compter de la notification de la présente décision.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) ne conteste pas la demande de PERSONNE1.) tendant à le voir condamner à la somme de 1.050 euros, à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

Le défendeur confirme en effet avoir accepté l'augmentation de loyer imposée en avril 2022 et qu'il ne s'est jamais conformé dans ses paiements.

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 1^{er} janvier 2016, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 550 euros, charges et assurance incluses.

Ce loyer a été augmenté à 600 euros depuis l'échéance du 1^{er} avril 2022.

Actuellement, aux termes des plaidoiries à l'audience, 21 augmentations de loyers 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 pour la somme de **1.050 euros**.

Faute de demande en ce sens, cette somme n'est pas assorti d'intérêts de retard.

- 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 ni au délai de déguerpissement tel que sollicité.

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 l'absence de contestations, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de quarante jours 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;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et de la diminution de sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure;

dit les demandes **recevables**;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 1.050 euros;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **1.050 euros**;

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 de quarante jours à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, 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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière