

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 572/24
L-BAIL-552/23

Audience publique du 15 février 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 Eve MATRINGE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 21 décembre 2023

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 25 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 21 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Eve MATRINGE, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 25 août 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal pour:

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 13.694.24 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts conventionnels sinon avec les intérêts à partir de chaque échéance du loyer, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, cette demande a été réduite à 1.658,95 euros en tenant compte de divers paiements intervenus. 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 pour non-paiement des loyers;
- l'entendre condamner au paiement d'une indemnité de relocation de 4.485 euros,
- l'entendre condamner au paiement de la somme de 2.000 euros à titre de remboursement des frais d'avocat,
- l'entendre condamner à une indemnité de procédure de 2.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'audience du 21 décembre 2023, PERSONNE2.) ne comparut pas.

Il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a reçu la convocation en mains propres. Néanmoins, PERSONNE2.) a adressé au Tribunal un courriel dans lequel il confirme avoir été informé de la tenue de l'audience du 21 décembre 2023.

Ainsi, et en application de l'article 79 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par un contrat de bail écrit conclu en date du 9 mai 2016, il a donné en location un appartement sis à L-ADRESSE2.), à PERSONNE2.).

Aux termes dudit contrat de bail, le loyer mensuel était fixé à 1.250 euros auquel il y a lieu d'ajouter des avances sur charges à concurrence de 220 euros par mois.

A partir du 1^{er} mai 2019, le loyer a été porté à 1.360 euros et les charges ont été augmentées à 225 euros.

A partir du 1^{er} mai 2023, le loyer a été porté à 1.495 euros et les avances sur charges ont été augmentées à 255 euros.

Aux termes d'un décompte actualisé versé à l'audience, PERSONNE2.) resterait en défaut de régler, en partie au moins, le loyer et les avances sur charges depuis le début de l'année 2017. Les paiements auraient été incomplets pour la plus grande partie. Des paiements partiels seraient intervenus mais il subsisterait actuellement encore un impayé de 1.658,95 euros.

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 1.658,95 euros, à la résiliation du contrat de bail et à son déguerpissement dans un délai de huit jours à compter de la notification de la présente décision.

PERSONNE1.) conclut encore à la condamnation de PERSONNE2.) de payer la somme de 4.485 euros à titre d'indemnité de relocation.

Appréciation

- Arriérés de loyers

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par un contrat de bail écrit conclu en date du 9 mai 2016, il a donné en location un appartement sis à L-ADRESSE2.), à PERSONNE2.).

Actuellement, aux termes d'un décompte versé en cause, plusieurs loyers et avances sur charges resteraient au moins en partie 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.) pour la somme de **1.658,95 euros**.

L'article 24 du contrat de bail conclu entre parties se lit comme suit : « *Les loyers échus et non payés porteront un intérêt de 1% par mois, à partir de l'échéance. (...)* ».

En l'occurrence, il y a lieu de constater qu'il est impossible de déterminer quels paiements opérés par PERSONNE2.) ont été affectés à quelles échéances du loyer. Il ressort en effet du décompte versé que ce dernier a régulièrement payé des sommes dépassant les loyers dus sans qu'il ne ressorte des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal à quelles échéances ces paiements ont été affectés.

La condamnation pécuniaire est partant à assortir des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 25 août 2023, jusqu'à solde.

- 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.

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 ces circonstances, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

- Indemnité de relocation

La partie requérante sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 4.485 euros au titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du Code civil.

L'article 1760 du Code civil dispose: « *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage de choses, I, n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Nouvelles, tome IV, n° 408).

En l'espèce, comme PERSONNE2.) occupe toujours le bien donné à bail, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur et doit par conséquent être déclarée **irrecevable**.

- Les frais d'avocat

PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 2.000 euros à titre de frais d'avocat.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est nullement obligatoire.

Le choix délibéré de la partie requérante de recourir aux services d'un avocat pour recouvrer sa créance ne constitue donc pas un préjudice imputable à une faute de la partie défenderesse.

Il en découle que les frais et honoraires d'avocat doivent rester à charge de PERSONNE1.) et sa demande y afférente est à dire **non fondée**.

- 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.* »

En l'espèce, au vu de l'absence de contestations formulées par PERSONNE2.), le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire quant aux condamnations pécuniaires.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande;

dit les demandes **recevables**;

déclare la demande en paiement de loyers **fondée** pour le montant réclamé;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **1.658,95 euros** à titre de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 25 août 2023, jusqu'à solde;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

dit irrecevable la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) à une indemnité de relocation à hauteur de 4.485 euros, partant en déboute;

dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) aux frais d'avocat à hauteur de 2.000 euros, partant en déboute;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement concernant les condamnations pécuniaires;

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