

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 943/24  
L-BAIL-809/23

## Audience publique du 14 mars 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 Camille SAUSY, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, 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 15 février 2024

---

**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 27 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 février 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Camille SAUSY, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, 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 :**

Par requête déposée le 27 novembre 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal pour:

- constater les violations du contrat de bail à usage d'habitation signé le 11 mars 2019, 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 à une indemnité de procédure de 1.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a demandé acte de l'augmentation de sa demande en condamnation d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à 4.720 euros.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Il y a partant lieu de statuer par défaut à son égard.

### **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 6 mars 2019 et prenant effet au 11 mars 2019, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE3.).

Aux termes dudit contrat de bail, le loyer mensuel était fixé à 1.000 euros auquel il y a lieu d'ajouter des avances sur charges à concurrence de 180 euros par mois.

Aux termes d'un décompte actualisé versé à l'audience, PERSONNE2.) resterait en défaut de régler le loyer et les avances sur charges depuis le mois de novembre 2023, soit un total de 4.720 euros

### **Appréciation**

#### **- Arriérés de loyers**

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a demandé acte de l'augmentation de sa demande en condamnation pour les arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Force est cependant de constater que le dispositif de la requête introductive du 27 novembre 2023 ne contient pas de demande en condamnation de PERSONNE2.) à des arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'acte introductif d'instance.

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

C'est le principe de l'immutabilité du litige.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable.

La demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) à des arriérés de loyers constitue une demande nouvelle non contenue dans la requête.

Cette demande ainsi que l'augmentation formulée à l'audience du Tribunal est dès lors à déclarer **irrecevable**.

Pour le surplus, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable.

#### **- 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 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 250 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, il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

**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.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme;

**déclare** la demande en condamnation à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et l'augmentation de la demande de PERSONNE1.) afférente à l'audience du Tribunal **irrecevable**;

**dit** les demandes **recevables** pour le surplus;

**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;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250 euros;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

**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