

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 142 /24
Dossier no. L-BAIL-533/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 11 janvier 2024

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 par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant initialement en personne, ne comparant plus à l'audience publique du 21 décembre 2023

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 11 aout 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 septembre 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Nicolas BANNASCH se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 novembre 2023, puis refixée au 21 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Khaldia DJELDHAL, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH fut entendue en ses moyens et conclusions, tandis que PERSONNE2.) fit défaut.

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

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 8 décembre 2018, ayant pris effet le 1^{er} décembre 2018 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier du mois d'un loyer fixé initialement au montant de 650 euros, augmenté par la suite à 750 euros et d'une avance sur charges de 50 euros.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante :

Par requête déposée en date du 11 août 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 condamner la partie défenderesse à lui payer la somme totale de 2.186,49 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à compter de la date d'échéance, sinon de la mise en demeure du 8 août 2022, sinon du 2 février 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de 1.500 euros + p.m. pour frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, avec les intérêts légaux à partir des décaissements, sinon à compter de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- 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 533/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a réduit sa demande au montant total de 1.436,49 euros en faisant valoir que le loyer du mois de mai 2022 a entretemps été réglé.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE2.) ayant initialement comparu en personne n'a été ni présente, ni représentée à l'audience des plaidoiries, de sorte qu'en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il échet de statuer contradictoirement à son égard.

C. L'argumentaire de la partie requérante :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) lui restait redevoir un montant total de 2.186,49 euros, se décomposant comme suit :

- loyer du mois de mai 2022 : 750 euros
- avances sur charges du mois de mai 2022 : 50 euros
- solde du décompte des charges 2020-2021 : 512 euros
- solde du décompte des charges 2021-2022 : 874,49 euros.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) fait préciser qu'après paiement du loyer du mois de mai 2022, le montant réclamé est à réduire à 1.436,49 euros (2.186,49 - 750). Il fait encore valoir que dans le passé, il a reçu quelques paiements, mais qu'il ne lui est pas possible de les rattacher aux montants demeurant actuellement impayés en l'absence de mention des références nécessaires. En date du 4 octobre 2022, il aurait vendu l'appartement donné en location, de sorte qu'il n'en serait plus propriétaire.

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

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 8 décembre 2018, ayant pris effet le 1^{er} décembre 2018 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier du mois d'un loyer fixé initialement au montant de 650 euros, augmenté par la suite à 750 euros et d'une avance sur charges de 50 euros.

Il ressort encore des pièces produites au débat que PERSONNE1.) a vendu l'appartement donné en location en date du 4 octobre 2022.

Les pièces produites en cause documentant des paiements de 517,14 euros et de 404,29 euros au profit de PERSONNE1.) ne sont pas à déduire du montant actuellement réclamé, dès lors qu'en l'absence de mention des références utiles ils ne sauraient être rattachés à la somme demeurant actuellement impayée.

Au vu du contrat de bail et des décomptes respectifs avec les pièces justificatives produits en cause, la demande de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 1.436,49 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 2 février 2023, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) est donc condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.436,49 euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2023, jusqu'à solde.

S'agissant des frais d'avocat, il échet de constater que PERSONNE1.) ne justifie aucunement avoir déboursé des frais d'avocat à concurrence du montant réclamé, de sorte que sa demande y afférente doit être rejetée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 300 euros.

PERSONNE2.) est dès lors condamnée à payer le montant de 300 euros à PERSONNE1.).

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

PERSONNE2.) succombant au litige est condamnée aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

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

dit la demande de PERSONNE1.) recevable et partiellement fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.436,49 euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2023, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 300 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA