

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 941/24
L-BAIL-50/24

Audience publique du 13 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

SOCIETE0.) **SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.**), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.**)

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience

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 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 mars 2024.

A la prédite audience, Maître Michael WOLFSTELLER fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), 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 au greffe le 25 janvier 2024, SOCIETE0.) SA a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 3.000 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de décembre 2023 et janvier 2024, avec les intérêts légaux à partir du 27 décembre 2023, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE0.) SA augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour les mois de février et mars 2024 à la somme de 6.000 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société I.R.L. SA expose que suivant contrat de bail conclu pour une durée de douze mois à partir du 17 août 2021, renouvelable par tacite reconduction pour une même durée, elle a donné en location à PERSONNE1.) un appartement dans la résidence « ADRESSE3.) », sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel s'élevant actuellement à 1.300 euros et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 200 euros par mois, payables pour le premier de chaque mois.

Elle soutient que PERSONNE1.) n'aurait pas réglé le loyer et l'avance sur charges des mois de décembre 2023 à mars 2024 inclus, en dépit d'une mise en demeure du 27 décembre 2023, et lui serait partant redevable de la somme de (4 x 1.500 =) 6.000 euros.

Le locataire n'aurait pas non plus réservé de suite au jugement du 8 mai 2023, ayant accordé à la requérante le droit d'effectuer, respectivement de faire effectuer, l'installation de détecteurs autonomes de fumée dans le logement donné en location à PERSONNE1.), et ayant ordonné à celui-ci de conférer à ces fins accès au logement.

Il s'agirait de manquements graves justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE1.), bien que régulièrement convoqué, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise au défendeur en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

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

Au vu des explications données par SOCIETE0.) SA et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de PERSONNE1.) qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 6.000 euros.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés et au fait que le défendeur ne s'est pas présenté à l'audience pour fournir de justification, il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement dans le délai requis de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de SOCIETE0.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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'importance des arriérés et de l'absence de contestations, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

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 PERSONNE1.), et en premier ressort,

donne acte à SOCIETE0.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 6.000 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à SOCIETE0.) SA la somme de 6.000 (six mille) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 3.000 euros à partir du 25 janvier 2024 et sur la somme de 3.000 euros à partir du 4 mars 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** SOCIETE0.) SA à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) à payer à SOCIETE0.) SA une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière