

Texte pseudonymisé

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

§Répertoire No. 2201/24
L-BAIL-778/23

Audience publique du 13 juin 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 Shirley FREYERMUTH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, les deux demeurant au Howald

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**, sinon à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Rafaela SIMÕES, avocat à la Cour, 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 17 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 février 2024.

Lors de la prédite audience Maître Shirley FREYERMUTH, en remplacement de Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 7 mars 2024. A la date du 21 février 2024, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire pour continuation des débats au 16 mai 2024.

A la prédite audience, Maître Shirley FREYERMUTH, en remplacement de Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, et Maître Rafaela SIMÕES, furent entendues 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 17 novembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire do contrat de bail et ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.). A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a renoncé à la demande tendant au déguerpissement. Il y a lieu de lui en donner acte.
- le voir condamner au paiement de 18.700 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges impayés sinon le voir entendre déclarer occupant sans droit ni titre,
- le voir condamner au paiement de 5.000 euros à titre de dégâts locatifs. A l'audience du Tribunal du 16 mai 2024, PERSONNE1.) a réduit sa demande à 3.375,60 euros. Il y a lieu de lui en donner acte.
- le voir condamner à la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle a conclu un contrat de bail oral au cours du mois de décembre 2019 avec PERSONNE2.) qui a pris en location un studio sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'une somme de 1.000 euros par mois à titre de loyer et d'un forfait sur charges.

Divers loyers resteraient actuellement en souffrance, à savoir :

« **(fichier)** »

Alors que PERSONNE1.) qualifie le non-paiement de ces loyers de faute grave dans le chef de PERSONNE2.), elle demande à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail oral conclu entre parties.

PERSONNE2.) aurait déguerpi des lieux le 3 novembre 2023, de sorte à ce que PERSONNE1.) a déclaré renoncer à sa demande tendant au déguerpissement.

Enfin, PERSONNE1.) fait état d'une dégradation au niveau de la porte coupe-feu du studio en question, laquelle aurait été constatée après le déguerpissement du défendeur. PERSONNE1.) a chiffré sa demande à 3.375,60 euros sur base d'un devis numéro D-NUMERO1.) du 29 octobre 2023 par la société SOCIETE1.).

Les moyens et prétentions de PERSONNE2.)

PERSONNE2.) confirme avoir conclu avec PERSONNE1.) un contrat de bail oral moyennant le paiement d'une somme de 1.000 euros par mois au sujet du studio sis à L-ADRESSE3.).

PERSONNE2.) reproche à PERSONNE1.) d'avoir refusé un contrat de bail écrit, de sorte à ce qu'il lui aurait été impossible de l'inscrire à l'administration communale pour y déclarer sa résidence dans le studio en question. Il aurait été forcé à déguerpir des lieux au cours du mois de septembre 2022.

PERSONNE2.) conteste ainsi toute obligation de payer dans son chef à compter du mois de septembre 2022. Il déclare cependant accepter la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Quant aux dégâts locatifs invoqués par PERSONNE1.), PERSONNE2.) conteste toute prétention de la partie adverse et donne à considérer qu'aucune preuve n'est versée en cause permettant de retenir que le dommage allégué a été causé par lui.

Appréciation

Les parties s'accordent pour retenir qu'un contrat de bail oral existe entre parties par lequel PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un forfait mensuel de 1.000 euros.

PERSONNE1.) est d'accord pour dire que PERSONNE2.) a déguerpi des lieux en date du 3 novembre 2023.

PERSONNE2.) quant à lui prétend avoir quitté les lieux en septembre 2022. Sur question du Tribunal, il n'a cependant pas versé de pièces établissant son déguerpissement à cette époque.

Il est encore important de noter que la première convocation à l'audience du Tribunal a été délivrée à l'adresse en question à ADRESSE3.) en date du 22 novembre 2023.

Le Tribunal retient partant comme établi un déguerpissement effectif en date du **3 novembre 2023**, conformément aux plaidoiries de PERSONNE1.).

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.

S'il veut se défaire de son obligation de paiement prévue par l'article 1728 alinéa 2 du Code civil, le locataire doit prouver que la relation contractuelle a pris fin.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute preuve qu'il a été libéré de son obligation de payer le loyer convenu, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation formulée par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers impayés.

Au vu du déguerpissement le 3 novembre 2023, l'échéance de loyer pour le mois de novembre 2023 n'est pas due par PERSONNE2.).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à titre de loyers impayés pour les mois de février 2021 à octobre 2023 conformément au décompte inclus dans la requête introductive laquelle prend en compte divers paiements, pour le montant de **17.700 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 17 novembre 2023, jusqu'à solde.

Au vu du déguerpissement de PERSONNE2.), la demande en résiliation du contrat de bail formulée par PERSONNE1.) est **sans objet**.

Enfin, quant aux dégâts locatifs, le Tribunal rappelle que selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure ; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

En l'espèce, PERSONNE1.) a réduit sa demande au montant de 3.375,60 euros correspondant au montant d'un devis SOCIETE1.) du 29 octobre 2023 concernant le remplacement d'une porte coupe-feu.

La demande adverse est contestée par PERSONNE2.).

Le Tribunal constate que le devis versé par le requérant a été établi avant le déguerpissement de PERSONNE2.) qui est à situer au vu des développements ci-dessus au 3 novembre 2023.

Il ne ressort encore pas de cette pièce ou d'un autre élément soumis à l'appréciation du Tribunal que le dommage dont l'indemnisation est actuellement réclamée, ait été causé par PERSONNE2.), ni même que ce devis concerne le logement occupé par ce dernier.

La demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) du chef de dégâts locatifs est partant à déclarer **non-fondée**.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par elle 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.

PERSONNE2.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Exécution provisoire

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'y a pas lieu d'assortir le 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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande à titre de dégâts locatifs et de sa renonciation à la demande tendant au déguerpissement ;

retient que PERSONNE2.) a déguerpi des lieux loués en date du 3 novembre 2023 ;

déclare sans objet la demande tendant à la résiliation du contrat de bail ;

dit fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers pour le montant de 17.700 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **17.700 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 17 novembre 2023, jusqu'à solde ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) formulée à titre de dégâts locatifs ;

dit fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer le montant de **500 euros** ;

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

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