

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2446/24  
L-BAIL-219/24

## Audience publique du 11 juillet 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 Rui VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher

e t

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

### partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 20 juin 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 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Rui VALENTE fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'étaient 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 mars 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 8.050 euros à titre d'arriérés de loyers. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 10.350 euros en tenant compte des impayés depuis le dépôt de la requête. 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 en-déans un délai de 8 jours pour faute grave dans le chef du défendeur ;
- 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 ;
- l'entendre condamner à la somme de 3.000 euros à titre de frais d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil. A l'audience du Tribunal, cette demande a été réduite au montant de 2.106 euros. Il y a lieu de lui en donner acte ;
- obtenir la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 1<sup>er</sup> juillet 2022, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros à augmenter d'avances sur charges de 150 euros.

Aux termes des plaidoiries à l'audience, PERSONNE2.) resterait en défaut des loyers et des avances sur charges depuis le mois d'octobre 2023.

Deux mises en demeure seraient restées lettre morte, de sorte à ce que PERSONNE1.) conclut, outre au paiement des arriérés à concurrence de 10.350 euros, à la résiliation du bail et au déguerpissement de PERSONNE2.).

### **Appréciation**

#### **- Arriérés de loyers**

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 1<sup>er</sup> juillet 2022, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel 1.000 euros à augmenter d'avances sur charges à concurrence de 150 euros.

PERSONNE2.) n'aurait opéré aucun paiement depuis octobre 2023.

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.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la somme de **10.350 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la requête, à savoir le 27 mars 2024 sur la somme de 8.050 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 20 juin 2024, 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 l'absence de contestations, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de quarante jours 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 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.

### **- Les frais d'avocat**

PERSONNE1.) a conclu à l'allocation d'une indemnité à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés.

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 (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix de la partie demanderesse de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont la partie demanderesse doit seule supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais et honoraires d'avocats **non-fondée**.

### **- 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'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 par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et de la diminution de sa demande tendant aux frais d'avocat ;

**dit** les demandes **recevables** ;

**déclare** la demande en paiement d'arriérés de loyers **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 10.350 euros;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **10.350 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la requête, à savoir le 27 mars 2024 sur la somme de 8.050 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 20 juin 2024, 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 et avances sur charges ;

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

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

**déclare** la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée pour le montant de 500 euros ;

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

**dit** la demande de PERSONNE1.) à titre de frais d'avocat non-fondée ;

**dit** que le présent jugement ne sera pas exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel ;

**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