

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2626/24
Rôle n° L-BAIL-411/24

Audience de vacation
du 26 juillet 2024

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de 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,

comparaissant en personne,

et

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

partie défenderesse,

comparaissant en personne.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 10 juin 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique de vacation du 22 juillet 2024 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

À l'appel de la cause à la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent retenir l'affaire pour débats et furent ensuite entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de vacation du 26 juillet 2024, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 10 juin 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur les mérites de sa demande en condamnation de ce dernier à lui payer le montant de 1.540 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juin 2022 et juin 2024, en résiliation judiciaire du contrat de bail liant les parties, signé le 1^{er} janvier 2022 avec prise d'effet à cette date, et en déguerpissement du locataire dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon de la voir autoriser à le faire expulser au besoin par la force publique et aux frais de la partie requise.

La requérante conclut encore à se voir allouer une indemnité de procédure de 200 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Lors des débats à l'audience du 22 juillet 2024, PERSONNE1.) demanda acte de ce que les loyers réclamés dans la requête auraient entretemps été tous les deux payés mais que celui échu en juillet 2024 serait désormais dû. La propriétaire fit état de ce que les paiements seraient certes faits, mais au bon vouloir du locataire qui tenterait de l'intimider par son attitude.

Sur question du Tribunal, elle insista à voir ordonner le déguerpissement de la partie requise.

PERSONNE2.) estima pour sa part que toute cette affaire baserait sur un malentendu et voulut persuader le Tribunal de ses bonnes intentions ainsi que de sa bonne foi. Il précisa que sa bailleuse serait comme une mère pour lui et qu'il ne ferait rien pour lui nuire.

Sur l'insistance de PERSONNE1.) à voir prononcer le déguerpissement, le comportement du locataire devint intimidant à son encontre et le Tribunal dut lui rappeler ses obligations et les conséquences en cas de non-respect.

La partie requise estima pouvoir régler le mois de juillet 2024 dans les prochains jours et promit que cela n'allait plus arriver, ce qui n'incita pas la requérante à revenir sur ses demandes.

Il résulte des pièces versées ainsi que des explications données à la barre que suivant contrat signé le 1^{er} janvier 2022, PERSONNE1.) a loué à PERSONNE2.) une chambre située du côté gauche de l'appartement du rez-de-chaussée sis à L- ADRESSE2.), au prix de 400 euros de location, 180 euros de frais de jardinage et 190 euros de gérance, soit pour un total de 770 euros par mois.

Il s'avère que les paiements du loyer se sont faits de façon irrégulière, celui de juin 2022 étant resté impayé durant deux années malgré les demandes répétées de la bailleresse. Ce n'est que suite à l'introduction de la présente instance que le paiement est réalisé, le loyer de juin 2024 ayant été réglé en juillet 2024.

Il échoit de donner acte à la partie requise des paiements réalisés.

Désormais, le loyer de juillet 2024, échu en cours d'instance, reste dû, la partie requise tentant de mettre la pression sur la bailleresse en lui promettant le paiement si elle allait lui permettre de continuer à habiter dans la chambre louée.

Force est de rappeler qu'en application de l'article 1728 du Code civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

En l'espèce, PERSONNE2.) est en aveux d'avoir négligé certains paiements, qu'il essaie de faire passer pour des malentendus, et reconnaît redevoir le loyer du mois de juillet 2024.

La demande en condamnation est dès lors à déclarer fondée pour le montant de 770 euros à titre d'arriérés.

Le non-paiement des loyers aux époques convenues étant une cause justificative de la résiliation du bail, il échoit de déclarer fondée la demande en résiliation du contrat de bail signé le 1^{er} janvier 2022 et en déguerpissement du locataire, ceci dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

La requérante conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 200 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il résulte des pièces soumises et des explications données que depuis plusieurs mois, PERSONNE1.) n'a pas reçu règlement de loyers échus, constituant la contrepartie de la mise à disposition de la chambre lui appartenant, l'ayant contrainte à agir en justice et à engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge.

La demande est à déclarer fondée et justifiée pour le montant de 200 euros.

Les frais et dépens de l'instance sont à laisser à charge de PERSONNE2.), partie qui succombe.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement entre parties et en dernier ressort,

reçoit la demande en la pure forme,

donne acte à PERSONNE2.) qu'il a payé en cours d'instance les loyers des mois de juin 2022 et juin 2024,

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle réduit sa demande en conséquence et l'augmente par rapport du loyer de juillet 2024, échu et impayé,

dit la demande fondée,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 770 (sept cent soixante-dix-sept) euros,

déclare résilié le bail conclu entre parties le 1^{er} janvier 2022,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale, le cas échéant à l'aide de la force publique, et aux frais de ce dernier, ces frais étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 200 (deux cents) euros,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience de vacation dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de Paix, assistée du greffier assumé Joé KERSCHEN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF

Joé KERSCHEN