

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3086/24
L-BAIL-499/24

Audience publique du 16 octobre 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 Pit MINDEN, avocat, en remplacement de Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience du 25 septembre 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 11 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 août 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée au 25 septembre 2024. Lors de cette dernière audience, Maître Pit MINDEN, en remplacement de Maître Jean MINDEN, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée ni valablement excusée.

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 11 juillet 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) 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 6.875.- EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1^{er} mars au 15 mai 2024 avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2024, sinon à partir de la demande en justice, à lui payer la somme de 6.875.- EUR à titre d'indemnité de relocation correspondant à 2,5 mois de loyer, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à lui payer la somme de 1.723,73.-EUR à titre de remplacement des serrures avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2024, sinon à partir de la demande en justice et de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail avec effet au 15 mai 2024.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR 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 de plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande en indemnité de relocation de 2 mois pour la porter à la somme totale de 12.375.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

La partie demanderesse expose avoir, suivant contrat de bail conclu le 21 juin 2023, donné en location une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE3.)

avec effet à partir du 1^{er} juillet 2023 à PERSONNE2.) moyennant un loyer mensuel de 2.750.- EUR.

PERSONNE1.) fait plaider factuellement qu'PERSONNE2.) n'a plus payé les loyers depuis le mois de mars 2024 et qu'elle aurait quitté les lieux loués au début du mois de mai 2024 sans avoir connaissance de la date exacte du départ de la locataire.

Jusqu'à ce jour, la locataire ne lui aurait pas restitué les clés de l'immeuble, de sorte qu'elle a fait changer les clés et la serrure du logement en question pour pouvoir accéder à sa propriété en date du 15 mai 2024.

Motifs de la décision

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

➤ Quant à la demande de report d'audience d'PERSONNE2.)

Par courriel envoyé en date du 25 septembre 2024 à 08.12 heures, PERSONNE2.) a sollicité le report de son affaire au motif « *que pour des raisons de santé je suis dans l'impossibilité totale de faire face à cette obligation.* »

Le courriel en question n'est pas de nature à convaincre le tribunal du caractère sérieux de l'état de maladie de la partie défenderesse.

Il ressort en effet du dossier que l'affaire fut une première fois fixée à l'audience du 26 août 2024 et que la partie défenderesse a dans un courriel du 23 août 2024, similaire à celui envoyé le matin du jour de l'audience, demandé la remise de son affaire au motif qu'elle serait malade sans élaborer davantage, respectivement sans fournir un certificat médical attestant du sérieux de son état de santé.

Le tribunal rejette partant la demande de remise d'PERSONNE2.) et dans la mesure où la défenderesse doit nécessairement disposer de l'acte introductif d'instance, il y a lieu de procéder par jugement réputé contradictoire à son encontre conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

➤ Quant aux arriérés de loyer

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 PERSONNE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part d'PERSONNE2.), qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 6.875.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

➤ Quant à la demande de résiliation judiciaire du contrat de bail

La partie demanderesse a fait plaider qu'PERSONNE2.) a quitté les lieux au début du mois de mai 2024 sans l'informer.

Selon l'article 2 du contrat de bail ayant pris effet le 1^{er} juillet 2023, celui-ci a une durée de 12 mois et est tacitement reconduit d'année en année, sauf résiliation avec un préavis de 3 mois par lettre recommandée adressée au bailleur à l'échéance du terme.

La résiliation unilatérale intervenue par le fait de quitter les lieux, qui revient à une résiliation avec effet immédiat, a dès lors été faite de façon irrégulière, de sorte qu'en l'absence d'un accord contraire trouvé entre les parties, le contrat de bail continue en principe à courir.

Si le locataire résilie le contrat de bail unilatéralement avant son terme, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résolution du contrat de bail accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du Code civil (M. HARLES, Le bail à loyer – Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 181).

La jurisprudence admet cependant, qu'en reprenant possession des lieux vidés par le preneur qui a déguerpi avant l'expiration du bail, le bailleur admet la résiliation. Dans ce cas le bail est résilié d'un commun accord (TAL 30 juin 1994, n° 50368 du rôle in M. HARLES, op. cit., n° 182).

Il convient de rappeler qu'il est de principe que le bailleur qui ne bénéficie pas de la jouissance des lieux tant qu'il n'a pas reçu les clés, peut en contrepartie exiger les paiements des loyers jusqu'à la date de remise des clés.

En effet, il est de jurisprudence qu'un déménagement ou la signature d'un autre contrat de bail ne libère pas le locataire. Il doit procéder à la remise des clés au propriétaire.

En l'occurrence, il n'est pas contesté, - la partie défenderesse ne s'étant pas présentée à l'audience -, que cette dernière a quitté les lieux sans restituer les clés au bailleur.

Le bailleur a, facture à l'appui, déclaré avoir fait appel à un serrurier et fait remplacer les serrures afin de reprendre possession des lieux.

Etant donné qu'en l'espèce, il n'y a pas eu de remise volontaire des clés par le locataire qui aurait été acceptée par le bailleur, et qu'au contraire ce dernier a été contraint de faire changer les serrures afin d'accéder à son logement abandonné, la résiliation n'est pas à qualifier comme étant intervenue d'un commun accord.

En effet, face au locataire qui a quitté les lieux sans en informer le bailleur toute en emportant les clés, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE1.), en faisant changer les serrures du bien donné en location, a agi dans un unique but de minimiser son dommage et non d'accepter la résiliation unilatérale fautive du locataire.

Au vu des développements qui ont précédé, il y a lieu de constater qu'il y a eu résiliation aux torts exclusifs du locataire du contrat de bail en date du 15 mai 2024 et la demande en résiliation judiciaire est dès lors sans objet.

➤ Quant à l'indemnité de relocation

Concernant la demande d'PERSONNE1.) à titre d'indemnité de relocation, en vertu de l'article 1760 du Code civil, le bailleur est tenu de payer le prix du bail, pendant le temps nécessaire à la relocation, à savoir une indemnité de relocation qui tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur, ainsi qu'à des dommages et intérêts à condition pour le bailleur d'établir avoir subi un préjudice supplémentaire non réparé par l'indemnité de relocation, mais uniquement en cas de résiliation par la faute du locataire.

Dans la mesure où, le tribunal a retenu, dans ses développements antérieurs, que la résiliation en date du 15 mai 2024 n'est pas intervenue d'un commun accord, mais trouve son origine dans la faute du locataire qui a déguerpi les lieux, PERSONNE1.) peut prétendre à une indemnité de relocation.

Les parties ont convenu aux termes de l'article 3 du contrat de bail que « *le bailleur aura le droit de réclamer, en sus des loyers impayés, des dommages et intérêts par voie judiciaire pour perte de loyers jusqu'au jour de la relocation avec application du taux d'intérêt légal sans mise en demeure préalable du bailleur au locataire.* »

La demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de relocation est partant à déclarer fondée pour la somme réclamée de 12.375.- EUR, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à savoir le 11 juillet 2024 sur la somme de 6.875.- EUR et le 25 septembre 2024 sur la somme de 5.500.- EUR.

➤ Quant au remboursement des frais de serruriers

Conformément aux articles 1730 à 1732 du Code civil, le preneur doit restituer la chose en fin de bail. Cette obligation se dédouble en obligation de restituer tout court et en obligation de restituer en bon état.

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (Jurisclasseur bail à loyer; fasc. 292 n° 3 et jurisprudence y citée).

Etant donné que la partie défenderesse n'a à ce jour pas restitué les clés et que le bailleur a dû procéder au remplacement des serrures, PERSONNE2.) doit supporter ces frais.

Il y a partant lieu de condamner la partie défenderesse à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.723,73.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 11 juillet 2024, date de la demande en justice.

➤ Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Conformément encore aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

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, il paraît 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 avec effet contradictoire à l'égard d'PERSONNE2.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'indemnité d'occupation;

déclare la demande recevable ;

constate que le contrat de bail a été résilié en date du 15 mai 2024 aux torts exclusifs d'PERSONNE2.) ;

dit la demande tendant à ordonner la résiliation judiciaire sans objet ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 6.875.- EUR ;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 12.375.- EUR;

déclare la demande à titre de remboursement des frais de serruriers fondée pour la somme de 1.723,73.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de (12.375 + 6.875+ 1.723,73 =) 20.973,73 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 11 juillet 2024 sur la somme de 15.473,73 EUR.- et à partir du 25 septembre 2024 sur la somme de 5.500.- EUR, chaque fois jusqu'à solde ;

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350.- EUR 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 PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière