

Texte pseudonymisé

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

Répertoire 3207/24
L-BAIL-293/24

- assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) -

Audience publique du 23 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

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Luca GOMES, 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 22 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Luca GOMES se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 octobre 2024.

Lors de la dernière audience, Maître David YURTMAN et Maître Luca GOMES furent entendus 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 22 avril 2024, PERSONNE2.) 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 3.600.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de janvier à avril 2024 avec les intérêts légaux 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 huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.-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.

Finalement, elle demande encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.500.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour y inclure les mois de mai à octobre de sorte que le montant total s'élève à 9.000.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE2.) expose que suivant contrat de bail signé en date du 1^{er} décembre 2020, la partie défenderesse a pris en colocation un bien comprenant une chambre personnelle et des espaces communs (cuisine, entrée, salle à manger et sanitaires), moyennant le paiement d'un loyer de de 825.-EUR et de charges s'élevant à 75.- EUR par mois payables le premier de chaque mois.

Le contrat prévoyait une durée initiale de 6 mois, le bail étant par la suite tacitement reconduit pour une durée indéterminée et il avait été convenu que les loyers et charges devaient être versés par anticipation avant le 1^{er} de chaque moi.

A un moment donné, la partie défenderesse n'aurait plus respecté les échéances contractuellement prévues, les montants payés tardivement, parfois partiellement.

D'autres violations du contrat auraient également eu lieu, PERSONNE2.) ayant entre autres consommé des stupéfiants et empiété sur les parties communes. Dans un premier temps le bailleur aurait sollicité la résiliation du bail avec effet au 2 avril 2023.

Finalement, par jugement rendu en date du 30 octobre 2023, le Tribunal de Paix a prononcé la résiliation judiciaire aux torts exclusifs du locataire, cependant, le Tribunal d'Arrondissement, sur appel, a réformé par jugement rendu en date du 13 février 2024 la décision entreprise en précisant que les fautes constatées n'étaient pas suffisamment graves.

La requérante fait valoir que depuis le mois de janvier 2024, la partie défenderesse ne s'est acquittée de plus aucun loyer. A côté du non-paiement du loyer, elle aurait causé d'importantes dégradations au bien donné en location et proférerait des insultes à l'encontre du bailleur.

A l'audience du 7 octobre 2024, le mandataire de la partie défenderesse a déclaré que son mandant acceptait l'intégralité des demandes dirigées à son encontre, sauf en ce qui concerne l'indemnité de procédure et les frais d'avocats. Plus particulièrement concernant les frais d'avocat, il a fait valoir que la requérante ne verse aucune preuve de paiement du montant réclamé. Finalement, il a ajouté que son client se trouvait dans une situation difficile, étant donné qu'il se serait actuellement en détention préventive.

La requérante a encore conclu au rejet des pièces communiquées par le défendeur la veille, pour non-respect du contradictoire.

Etant donné que les pièces en question renseignent uniquement que la partie défenderesse se trouve en détention et qu'elle bénéficie de l'assistance judiciaire, il n'y a pas lieu de les rejeter alors qu'elles ne causent aucun préjudice aux droits de la défense de la requérante.

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 PERSONNE2.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE1.) qui est en aveu de redevoir les montants réclamés, la demande à titre d'arriérés de loyers et de charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 9.000.- EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 3.600.-EUR à partir de la demande en justice, à savoir le 22 avril 2024, et sur la somme de 5.400.-EUR à partir du jour de l'augmentation de la demande, à savoir le 7 octobre 2024, chaque fois jusqu'à solde.

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 en l'absence de justification valable fournie par PERSONNE1.), 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, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE2.) 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.

Quant aux frais d'avocat exposés par la partie requérante, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d'avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

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, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, PERSONNE2.) est à débouter de ce chef de sa demande.

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 contestation, 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 contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

rejette la demande du mandataire d'PERSONNE2.) tendant à voir écarter les pièces versées la veille de l'audience par le mandataire de PERSONNE1.) pour non-respect du contradictoire;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et de charges fondée pour la somme de 9.000.- EUR ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 9.000.- EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 3.600.-EUR à partir de la demande en justice, à savoir le 22 avril 2024, jusqu'à solde, et sur la somme de 5.400.-EUR à partir du jour de l'augmentation de la demande, à savoir le 7 octobre 2024, 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 le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE2.) 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 la PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

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, 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