

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3431/24
Dossier no. L-BAIL-278/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
7 NOVEMBRE 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne,

ET

PERSONNE2.), demurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requêtes - annexées au présent jugement - déposées au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 17 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 23 mai 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 septembre 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut plaidée en l'absence de la partie défenderesse et le tribunal prit l'affaire en délibéré.

Après une rupture du délibéré, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 24 octobre 2024.

A cette audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 SUIVIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 15 mai 2017, ayant pris effet au même jour pour une durée de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 850 euros et d'une avance sur charges de 100 euros, loyer augmenté par la suite à 1.150 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requêtes déposées en date du 17 avril 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 1.900 euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 150 euros ;
- voir prononcer l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 278/24.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant total de 7.650 euros au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges redus pour les mois de mars 2024 à novembre 2024 et il a sollicité le déguerpissement et l'expulsion de la partie défenderesse.

Il échet de lui en donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que la partie défenderesse lui redoit des arriérés de loyers et des avances sur charges à concurrence de la somme de 7.650 euros, non-paiement qui justifierait la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) ne conteste pas les arriérés de loyers et d'avances sur charges tout en insistant sur sa situation financière précaire. Il obtiendrait une commission pour ses prestations accomplies en tant qu'agent immobilier après le 15 novembre 2024. Il sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois.

PERSONNE1.) s'oppose à un délai de déguerpissement élargi.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Suivant contrat de bail conclu en date du 15 mai 2017, ayant pris effet au même jour pour une durée de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 850 euros et d'une avance sur charges de 100 euros, loyer augmenté par la suite à 1.150 euros.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Au vu du contrat de bail et en l'absence de contestations quant aux montants réclamés, la demande de la partie requérante en paiement du montant de 6.500 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges redus pour les mois de mars 2024 à octobre 2024 inclus

est à dire fondée, le loyer et l'avance sur charge du mois de novembre 2024 n'étant pas encore échue au jour des plaidoiries.

Il convient donc de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 octobre 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde,

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est 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 justifiant la résiliation du bail.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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.

En l'espèce, compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges, il échet de retenir que la partie défenderesse a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 150 euros. La partie défenderesse est dès lors condamnée à payer ledit montant de 150 euros à la partie requérante.

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.

Les arriérés n'étant pas contestés, il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. En ce qui concerne la résiliation du bail et la condamnation au déguerpissement, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à voir assortir lesdites condamnations de l'exécution provisoire.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable et partiellement fondée,

partant condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 octobre 2024, jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et 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.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 150 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 150 euros,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire et la rejette pour le surplus,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA