

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3948/24
L-BAIL-323/24

Audience publique du 12 décembre 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 Stéphane SUNNEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant en personne à l'audience du 21 novembre 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 30 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 juillet 2024, puis refixée au 21 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Stéphane SUNNEN 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 suit :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 30 avril 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- la voir condamner au paiement de la somme de 1.700 euros du chef d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 21 septembre 2023, sinon à compter de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- la voir condamner au paiement de la somme de 129,35 euros à titre de frais d'huissier déboursés aux fins de trouver une adresse actuelle de la défenderesse,
- la voir condamner au paiement de la somme de 250 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un bail écrit le 19 juin 2021 avec effet au 1^{er} juillet 2021, il a donné en location à PERSONNE2.) une chambre dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850 euros.

Par un courrier du 28 juin 2023, PERSONNE2.) aurait résilié le bail avec un préavis de trois mois prenant fin au 30 septembre 2023, date du déguerpissement effectif.

Les loyers d'août 2023 et de septembre 2023 resteraient actuellement impayés, soit la somme de 1.700 euros.

PERSONNE1.) a encore confirmé que la caution locative de 1.000 euros prestée lors de la signature du bail pourrait être retournée à PERSONNE2.), les lieux loués ayant été laissés dans un bon état.

Par conséquent, il y aurait lieu à procéder à la compensation entre les loyers réduits de 1.700 euros et la caution locative de 1.000 euros, de sorte à ce que PERSONNE2.) serait à condamner au paiement de la somme de 700 euros.

PERSONNE1.) fait ensuite valoir qu'il a dû avoir recours à un huissier de justice pour trouver une adresse actuelle de PERSONNE2.) pour lui faire parvenir une mise en demeure en date du 21 septembre 2023.

A l'appui de cette demande, PERSONNE1.) a fourni une facture établie le 23 novembre 2023 par l'huissier de justice Carlos CALVO d'un montant de 129,35 euros.

PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) n'a pas autrement contesté redevoir à PERSONNE1.) la somme de 700 euros par compensation judiciaire.

PERSONNE2.) a néanmoins contesté la demande adverse en ce qui concerne la facture de l'huissier de justice alors que les frais exposés ne seraient pas en lien causal avec le présent litige.

Enfin, la défenderesse a contesté le bien-fondé de l'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE1.).

Appréciation

Au vu de l'absence de contestations de la part de PERSONNE2.) et au vu des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal, il y a lieu de faire droit à la demande de condamnation de PERSONNE1.) à hauteur de **700 euros** à titre d'arriérés de loyers par compensation avec le remboursement de la garantie locative.

En ce qui concerne les frais d'huissier de justice réclamés, le Tribunal relève que la facture versée en cause est relative à une signification d'un acte non autrement identifié en date du 21 novembre 2023.

Compte tenu des contestations de PERSONNE2.), la demande afférente de PERSONNE1.) est à déclarer **non-fondée**.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de **250 euros**.

Au vu de l'absence de contestations de PERSONNE2.) quant au paiement de la somme réclamée par PERSONNE1.), il y a lieu d'assortir la présente demande de l'exécution provisoire relativement à la condamnation pécuniaire à titre d'arriérés de loyers.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

se **déclare** compétent pour en connaître ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers, par compensation avec le remboursement de la garantie locative, fondée et justifiée pour le montant de 700 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **700 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 30 avril 2024, jusqu'à solde ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de remboursement des frais d'huissier de justice ;

déclare la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée pour le montant de 250 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 250 euros ;

ordonne l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire relative aux arriérés de loyers ;

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