

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4071/24
L-BAIL-781/24

Audience publique du 19 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 Chiara DICHTER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 28 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 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Chiara DICHTER, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 octobre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- constater la résiliation du contrat de bail signé entre parties pour faute grave dans le chef du locataire en date du 30 septembre 2024, sinon prononcer la résiliation du contrat de bail signé entre parties pour faute grave dans le chef du locataire,
- par conséquent ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) dans un délai de huitaine à partir de la notification du présent jugement,
- voir condamner PERSONNE2.) à remettre à la requérante toutes les clefs endéans la huitaine de la notification du présent jugement,
- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.250 euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle jusqu'au déguerpissement effectif,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 28 novembre 2024. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail signé le 29 novembre 2023, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250 euros à augmenter d'une avance sur charges de 200 euros par mois.

Dès le début des relations contractuelles, PERSONNE2.) n'aurait pas respecté ses obligations, à savoir qu'il n'aurait pas transmis immédiatement à l'agence immobilière en charge du dossier les documents demandés, qu'il n'aurait pas confirmé à la bailleuse que des travaux de réparation sur un volet auraient effectivement été exécutés et qu'il n'aurait pas coopéré avec une société chargée d'installer une nouvelle machine à laver dans l'appartement en question.

Ensuite, PERSONNE2.) n'aurait pas respecté le terme de paiement du loyer, convenu au 1^{er} jour de chaque mois. En effet, le loyer et les avances sur charges pour le mois de février 2024 auraient été payés le 13 février 2024, le paiement pour mars 2024 aurait été opéré le 5 mars 2024, le paiement d'avril 2024 aurait été opéré le 3 avril 2024, le paiement de mai 2024 aurait été opéré le 6 mai 2024, le paiement de juin 2024 aurait été opéré le 6 juin 2024 et le paiement de juillet 2024 aurait été opéré le 5 juillet 2024.

Les loyers d'août et de septembre 2024 n'auraient été payés, suite à des mises en demeure, le 24 septembre 2024.

En raison de ces manquements, aurait procédé à la résiliation du contrat de bail par l'organe de son mandataire par un courrier du 19 septembre 2024 avec effet immédiat tout en accordant un délai de déguerpissement au 30 septembre 2024.

Actuellement, PERSONNE1.) demande au Tribunal de confirmer cette résiliation sinon de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) conclut ensuite à la condamnation de PERSONNE2.) de remettre les clefs de l'appartement en question et de payer une indemnité d'occupation équivalente au loyer convenu entre parties jusqu'à son déguerpissement effectif.

Appréciation

L'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation a la teneur suivante :

« (1)Le contrat de bail peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée. En l'absence d'un écrit, il est présumé conclu à durée indéterminée.

(2)Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:

a)le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;

b)le locataire ne remplit pas ses obligations;

c)il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

(3)Par dérogation à l'article 1736 du [Code civil](#), le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe. »

Aux termes de l'article 1736 du Code civil :

« Si le bail a été fait sans écrit ou si le contrat est stipulé à durée indéterminée, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois. »

En l'espèce, le contrat de bail a été résilié par un courrier du 19 septembre 2024 avec effet immédiat avec l'octroi d'un délai de déguerpissement jusqu'au 30 septembre 2024.

Alors qu'aucune précision quant à la résiliation du contrat de bail n'est contenue dans le contrat de bail conclu entre parties le 29 novembre 2023, il y a lieu de retenir que les dispositions légales s'appliquent en l'espèce, à savoir le respect d'un délai de résiliation de trois mois à chaque échéance du contrat de bail. L'échéance à respecter en l'espèce était celle du 15 janvier 2025.

Alors que le courrier du 19 septembre 2024 ne respecte pas ce délai de déguerpissement, la résiliation opérée par ce même courrier est à déclarer **inopérante**.

Ensuite, PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) d'avoir accusé divers retards dans le paiement du loyer et des avances sur charges, à savoir de quelques jours pour les mois de février à juillet 2024, les mois d'août et de septembre 2024 n'ayant été payés que le 29 septembre 2024.

Aucune réserve quant aux paiements des mois d'octobre et de novembre 2024 n'a été émise.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Compte tenu de l'absence de tout arriéré de loyer et d'avances sur charges dans le chef de PERSONNE2.) et dans la mesure où il est établi que le locataire fait de réels efforts pour payer régulièrement son loyer et les charges, le Tribunal actuellement saisi décide que l'inexécution contractuelle dans le chef de PERSONNE2.) n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Ainsi, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail, laquelle est à déclarer **non-fondée**.

Il s'ensuit que les demandes de PERSONNE1.) tendant au déguerpissement forcé de PERSONNE2.), de la remise des clefs et au paiement d'une indemnité d'occupation sont également à déclarer **non-fondées**.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est également à déclarer **non-fondée**.

La présente décision n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.),

reçoit la demande en la forme ;

déclare inopérante la résiliation du contrat de bail du 29 novembre 2023 opérée par le courrier du 19 septembre 2024 ;

déclare non-fondée la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties ;

déclare non-fondées les demandes tendant au déguerpissement forcé de PERSONNE2.), de la remise des clefs et au paiement d'une indemnité d'occupation ;

déclare non-fondée 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 ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) 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