

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 47/25
L-BAIL-818/24

Audience publique du 9 janvier 2025

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 en personne à l'audience du 12 décembre 2024

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 12 décembre 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 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 décembre 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) 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 requête déposée le 11 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 1.460 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a augmenté sa demande de ce chef au total de 2.920 euros. Il y a lieu de lui en donner acte ;
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 200 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'audience du 12 décembre 2024, PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté. Il y a lieu de statuer par défaut à son égard conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, la convocation n'ayant pas été réceptionnée par la défenderesse en personne.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant contrat signé en date du 1^{er} octobre 2023 avec effet au même jour, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre sise à L-ADRESSE1.), pour un loyer mensuel de 730 euros charges comprises.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame des arriérés de loyers à concurrence de 2.920 euros pour les mois de septembre 2024 à décembre 2024.

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de 2.920 euros à titre de loyers, avec les intérêts légaux sur le montant de 1.460 euros à partir du dépôt de la demande en justice, le 11 novembre 2024, et sur le montant de 1.460 euros à partir de l'augmentation de la demande, le 12 décembre 2024, à chaque fois jusqu'à solde.

Résiliation et déguerpissement

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. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par la locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 100 euros.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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.

En l'espèce, il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

dit les demandes recevables ;

déclare la demande en paiement de loyers fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **2.920 euros** avec les intérêts légaux sur le montant de 1.460 euros à partir du dépôt de la demande en justice, le 11 novembre 2024, et sur le montant de 1.460 euros à partir de l'augmentation de la demande, le 12 décembre 2024, à chaque fois jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec 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.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 100 euros ;

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

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