

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 330/25
L-BAIL-662/24

Audience publique du 29 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 par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

comparant en personne à l'audience du 21 octobre 2024

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 6 janvier 2025

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 16 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 octobre 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 18 novembre 2024, puis remise au 6 janvier 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Luca GOMES, en remplacement de Maître Christian BOCK, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement informé de la date des plaidoiries par courrier du 4 novembre 2024, n'était ni présent ni représenté ni valablement excusé au moment de prise en délibéré de l'affaire.

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 16 septembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) 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 2.400.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux 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 quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La partie requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- 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.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail signé en date du 1^{er} février 2023, il a donné en location à PERSONNE2.) un studio comprenant une chambre à coucher, une cuisine équipée et une salle de douche à L-ADRESSE2.), pour un loyer mensuel de 700,00.-EUR et un forfait pour charges mensuel de 100.-EUR, soit 800.-EUR en tout.

Toutefois, les loyers de juillet à septembre 2024 seraient en souffrance. A cela s'ajouterait que la partie défenderesse a, dès le début de la relation contractuelle, réglé le loyer d'un mois spécifique le mois subséquent.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a déclaré réduire sa demande à titre d'arriérés de loyers, alors que seuls les loyers de décembre 2024 et janvier 2025 seraient actuellement en souffrance pour la porter au montant de 1.600.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Selon décompte versé en cause, la partie défenderesse a réglé l'intégralité des loyers de juillet à septembre 2024 en date du 4 octobre 2024.

Le loyer d'octobre a été réglé le 28 novembre 2024 et celui de novembre de la même année en date du 16 décembre 2024.

Dans la mesure où le locataire ne s'exécute pas, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Motifs de la décision

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

➤ Quant à la demande de report d'audience de PERSONNE2.)

Par courriel envoyé en date du 6 janvier 2025 à 19.27 heures, PERSONNE2.) a sollicité le report de son affaire au motif « *bonjour, aujourd'hui j'ai eu mal aux dents, je ne peux pas venir. Merci pour votre compréhension.* »

Le courriel succinct en question émis bien après l'audience et non accompagné d'une excuse médicale n'est pas de nature à convaincre le tribunal du caractère sérieux de l'état de maladie de la partie défenderesse.

Le tribunal rejette partant la demande de remise de PERSONNE2.) et dans la mesure où ce dernier a été touché en personne, il y a lieu de procéder par jugement réputé contradictoire à son encontre conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

➤ Quant aux arriérés de loyer

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 PERSONNE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE2.), qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et de charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 1.600.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 6 janvier 2025, jusqu'à solde.

➤ Quant à la résiliation du bail

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 retards de paiements accusant des fois plusieurs mois et dans une moindre mesure du montant des loyers encore en souffrance ainsi qu'en l'absence de justification fournie par PERSONNE2.) qui ne s'est pas présenté à l'audience, 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 de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 300.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 avec effet contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges locatives ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 1.600.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.600.- EUR , avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 6 janvier 2025, 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 PERSONNE2.);

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 300.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

condamne PERSONNE2.) 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