

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 555/25
L-BAIL-787/24

Audience publique du 12 février 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 Olivier WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté aux audiences

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 20 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée à la demande de Maître Olivier WIES. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

Lors de l'audience du 20 janvier 2025, l'affaire fut utilement retenue. Maître Olivier WIES fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement informé de la date des plaidoiries, 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 au greffe le 30 octobre 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 3.600.- EUR à titre d'arriérés de loyers, la somme de 400.- EUR à titre d'arriérés d'avances sur charges et la somme de 5.800.- EUR à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et le défendeur s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine suivant la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers à 9.000.- EUR et d'avances sur charges à la somme de 1.000.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 25 juillet 2023, il a donné en location à la partie défenderesse un appartement

meublé et équipé sis à L-ADRESSE2.) au 2^{ème} étage pour une durée d'un an à compter du 1^{er} septembre 2023, renouvelable tacitement d'année en année, le tout moyennant un loyer mensuel de 1800.- EUR ainsi que de 200.- EUR d'avances sur charges locatives.

Il fait valoir que depuis le mois d'octobre 2023, le défendeur s'acquitterait des loyers avec retard et à partir de septembre 2024, ce dernier aurait cessé tout paiement. PERSONNE2.) resterait dès lors redevable de la somme réclamée de 10.000.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Malgré plusieurs mises en demeure lui adressées, la partie défenderesse ne s'exécuterait pas, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Le requérant soutient encore que le non-paiement des loyers et avances sur charges constituerait un manquement grave de PERSONNE2.) à ses obligations de locataire justifiant la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

Il demande en outre le paiement d'une indemnité de relocation d'une somme de 5.400.- EUR, correspondant à trois mois de loyers (3x.1800), sur base de l'article 1760 du Code civil.

PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqué, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de convocation que celle-ci n'a pas été remise au défendeur en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

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 du défendeur qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 10.000.- EUR.

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.

Dans la mesure où PERSONNE2.) reste actuellement redevable de cinq mois de loyers et d'avances sur charges et qu'il ne s'est pas présenté à l'audience pour se justifier, 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 de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Concernant ensuite la demande à titre d'indemnité de relocation, non autrement motivée par PERSONNE1.), l'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, tel le cas en l'espèce, celui-ci est tenu de payer le prix du bail, pendant le temps nécessaire à la relocation.

Cependant, en l'état, il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble. Il n'est pas à exclure que l'objet du bail puisse être reloué prochainement dès la libération définitive des lieux. Tendante à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle et qui ne saurait être considéré comme la prolongation nécessaire de la situation actuelle, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est prématurée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

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, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

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,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 10.000.- EUR ;

rejette la demande à titre d'indemnité de relocation pour être prématurée ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 10.000.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 4.000.- EUR à partir du 30 octobre 2024 et sur la somme de 6.000.- EUR à partir du 20 janvier 2024, chaque fois 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 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 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 ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

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