

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 632/25
L-BAIL-1/25

Audience publique du 17 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.), épouse PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté

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 6 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 janvier 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Jerry MOSAR fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté ni valablement excusé au moment de la 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 6 janvier 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) 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 3.520.- EUR à titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois d'octobre 2024 à janvier 2025 avec les intérêts légaux à partir de la présente requête.

PERSONNE1.) sollicite également la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur. Elle demande encore à ce que PERSONNE3.) soit condamné à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La 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 ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande pour y inclure les arriérés de charges pour l'exercice 2023/2024 dont le solde s'élèverait à 278,93.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Quoique régulièrement convoqué à l'audience du 22 janvier 2025, PERSONNE3.) ne comparut pas.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} janvier 2007, elle a donné en location à la partie défenderesse un studio sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 500,-EUR et d'avances sur charges de 70.-EUR.

Toutefois, depuis octobre 2024, la partie défenderesse aurait cessé tout paiement et malgré mise en demeure lui adressée, elle ferait la sourde oreille, de sorte qu'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 l'excuse présentée par PERSONNE3.)

Par courrier reçu par la justice de paix en date 23 janvier 2025, PERSONNE3.) a indiqué « *je ne suis pas venu à l'audience du mercredi, 22.01.2025, à 9.00 heures, car j'ai dormi jusqu'à 09.35 heures.* »

Le motif d'absence invoqué par la partie défenderesse ne saurait constituer une excuse valable et dans la mesure où elle doit nécessairement disposer de l'acte introductif d'instance, 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 loyers et d'avances sur charges

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance portant sur les loyers et avances sur charges échus depuis la demande initiale présente un lien avec la demande initiale, de sorte qu'elle est 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 contestations de la part de PERSONNE3.), 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 3.798,93.-EUR.

Il y a encore lieu de fixer le point de départ des intérêts légaux à partir du 6 janvier 2025 en ce qui concerne la somme de 3.520.-EUR et à partir de la date de l'audience en ce qui concerne la somme de 278,93,-EUR.

Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

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 arriérés et en l'absence de justification fournie par PERSONNE3.) 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.

Quant aux demandes accessoires

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 PERSONNE3.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décompte de charges 2023/2024 ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décompte de charges 2023/2024 fondée pour la somme 3.798,93.-EUR;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.798,93.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 6 janvier 2025 sur la somme de 3.580,-EUR et sur la somme de 278,93.-EUR à partir du 22 janvier 2025, 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 PERSONNE3.);

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE3.) 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 PERSONNE3.) 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