

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1465/25
L-BAIL-210/25

Audience publique du 30 avril 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

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS et Associés SARL, établie à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Ralph PEPIN, avocat, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.), et**

2) **PERSONNE3.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

n'étant ni présents ni représentés à l'audience

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 12 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 mars 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Ralph PEPIN, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, ce dernier en représentation de la société Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, quoique régulièrement convoquées, n'étaient ni présentes ni représentées.

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 12 mars 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 16.416,87.- EUR (10.500 + 1.116,87 + 4.800) à titre d'arriérés de loyers et charges ainsi que d'indemnité de relocation, sinon de perte de loyers, le tout avec les intérêts légaux à partir des échéances des différents loyers, sinon à partir du jour de la présente demande en justice et ce jusqu'à solde et de voir prononcer la résiliation judiciaire du bail existant entre parties, sinon de constater la résiliation du bail par les locataires avec effet au 24 février 2025.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- 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.

PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail signé en date du 23 septembre 2022, avec effet au 1^{er} octobre 2022, donné en location aux

parties défenderesses un appartement situé au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.600.- EUR par mois ainsi que de 150.-EUR à titre d'avances sur charges locatives.

Toutefois, les locataires accuseraient des retards de paiement de plusieurs mois de loyers et avances sur charges, à savoir les mois de juin 2024, juillet 2024, septembre 2024, décembre 2024, janvier 2025 et février 2025.

Au jour du dépôt de la requête, les arriérés s'élèveraient à (6 x 1.750) soit 10.500.- EUR.

En outre, le décompte de charges couvrant la période du 1^{er} novembre 2022 au 31 décembre 2023 d'un montant de 1.116,87.- EUR n'aurait pas été réglé.

Malgré plusieurs rappels envoyés par le requérant, les arriérés n'auraient pas été réglés par les parties défenderesses.

À cela s'ajouterait que les parties défenderesses auraient en date du 24 février 2025 quitté le logement sans en avertir le bailleur et sans respecter le délai de préavis, le contrat de bail arrivant à échéance le 1^{er} octobre 2025.

Il y aurait partant lieu de condamner les locataires au paiement d'une indemnité de relocation, sinon d'une perte de loyers, de trois mois — temps nécessaire au requérant pour remettre en état l'appartement, de le mettre en annonce et de trouver de nouveaux locataires et de relouer les lieux — soit un montant de (3 x 1.600) 4.800.- EUR.

Les parties défenderesses seraient encore à condamner solidairement à l'ensemble des montants précités en vertu de l'article 220 du Code civil.

À l'audience des plaidoiries, le requérant a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers pour y inclure le mois de mars 2025 et la porter ainsi à la somme totale de 12.250.- EUR.

Appréciation

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqués, n'ont pas comparu. Comme il résulte des récépissés de convocation que celles-ci n'ont pas été remises aux défendeurs en personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur 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 des défendeurs qui ne se sont pas présentés à l'audience pour assurer leur défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour de 10.500.- EUR. Il n'y a cependant pas lieu de condamner les parties défenderesses au paiement du loyer pour le mois de mars 2025, étant donné que cette période est couverte par l'indemnité de relocation sollicitée.

Les parties défenderesses sont également à condamner à la somme de 1.116,87.- EUR à titre de charges pour la période allant du 1^{er} novembre 2022 au 31 décembre 2023.

En ce qui concerne les intérêts sollicités, ceux-ci sont à limiter aux seuls arriérés de loyers, étant donné que le requérant a sollicité ceux-ci à partir « des échéances des différents loyers », soit sur la somme de 9.600.- EUR.

Le tribunal ignore en outre si les parties défenderesses sont mariées, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les condamner solidairement aux montants précités.

Le requérant demande encore à titre principal la résiliation du contrat de bail.

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 de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Dès lors, et à défaut par les défendeurs de rapporter la preuve du paiement allégué, la demande en résiliation du bail est à déclarer fondée. Toutefois, la demande en déguerpissement est à déclarer sans objet.

PERSONNE1.) demande encore une indemnité de relocation pour résiliation abusive avant terme du contrat de bail par le défendeur.

À ce titre, il y a lieu de rappeler qu'il est de jurisprudence que si le locataire résilie le contrat de bail unilatéralement avant son terme, le bailleur qui n'est pas d'accord avec la résiliation, a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résolution du contrat accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du Code

civil. Les dispositions de l'article 1760 du Code civil trouvent à s'appliquer au cas où le bailleur opte pour la demande en indemnisation puisqu'elles tendent à réparer le préjudice subi par le bailleur du fait du départ prématuré du locataire. (Le bail à loyer, Marianne HARLES, Compte-rendu de jurisprudence, P. 31, no 181)

Étant donné que le requérant n'a pas accepté la résiliation unilatérale des parties défenderesses, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée et justifiée pour le montant réclamé de 4.800.-EUR sur base de l'article 1760 du Code civil.

Le requérant demande enfin le paiement d'une indemnité de procédure de 750.-EUR.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande du requérant est à déclarer fondée pour le montant de 500 EUR.

Finalement, la partie requérante sollicite l'exécution provisoire du présent jugement.

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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002)

En l'espèce, il n'est pas opportun et 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 PERSONNE3.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyer ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que du décompte de charges pour la période allant du 1^{er} novembre 2022 au 31 décembre 2023 fondée pour la somme totale de (10.500 + 1.116,87) 11.616,87.- EUR et pour le surplus en déboute ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 11.616,87.-EUR, avec les intérêts légaux sur la somme de 9.600.- EUR à partir de l'échéance des différents loyers jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties ;

dit la demande en déguerpissement sans objet ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de relocation d'un montant de 4.800.-EUR ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- 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.) et 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