

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 4022/24

Dossier no. L-BAIL-796/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU MARDI, 17 DECEMBRE 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Samet KUR, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 5 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 décembre 2024, lors de laquelle Maître Samet KUR, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse faisait défaut.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 19 mai 2022, prenant effet le même jour pour une durée d'une année, bail tacitement renouvelable d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée no 6 dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 700 euros et d'une somme forfaitaire de 100 euros au titre de charges.

Le 14 juillet 2022, les parties ont convenu d'un changement de chambre, le locataire passant de la chambre no 6 à la chambre no 8 dans l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), aux mêmes conditions que celles prévues dans le contrat initial.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée en date du 5 novembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du bail existant entre parties pour motifs graves dans le chef de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à la faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.000 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 20.054,60 euros au titre des loyers et charges en souffrance pour la période allant du mois de septembre 2022 au mois d'octobre 2024, avec les intérêts de retard au taux légal conformément aux articles 14 à 15-1 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon en vertu de l'article 1153 du Code civil à compter du jour de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, chaque fois jusqu'à solde ;
- voir dire que l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;
- voir dire fondée et justifiée la demande de la partie requérante à voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 3.000 euros au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés ;
- partant, voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante ledit montant avec les intérêts de retard depuis le jour de l'introduction de la requête jusqu'à solde ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 796/24.

Lors des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à 21.654,60 euros au titre des arriérés de loyers et de charges redus jusqu'au mois de décembre 2024 inclus.

Il échet de lui en donner acte.

Il résulte du récépissé de lettre recommandée de convocation que PERSONNE2.) n'a pas été touchée à personne, de sorte que conformément à l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

C. L'argumentaire de la partie requérante

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante reproche au locataire de ne pas honorer ses obligations de paiement du loyer, ce qui justifierait la résiliation du bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la partie requérante réclame paiement des loyers et des charges venus à échéance après l'introduction de sa requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 19 mai 2022, prenant effet le même jour pour une durée d'une année, bail tacitement renouvelable d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée no 6 dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 700 euros et d'une somme forfaitaire de 100 euros au titre de charges.

Le 14 juillet 2022, les parties ont convenu d'un changement de chambre, le locataire passant de la chambre no 6 à la chambre no 8 dans l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), aux mêmes conditions que celles prévues dans le contrat initial.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Au vu du contrat de bail, des explications fournies par la partie requérante et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 21.654,60 euros au titre des arriérés de loyers et des charges redus pour la période du mois de septembre 2022 à décembre 2024 est à dire fondée.

Il convient donc de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 21.654,60 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du 5 décembre 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, la partie requérante a droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et des charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

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.

En l'espèce, compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges, il échet de retenir que la partie défenderesse a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et 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, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

Il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) à la somme de 1.000 euros.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses honoraires d'avocat, il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n° 41704 du rôle; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n° 183118 du rôle).

Afin de prospérer dans sa demande, il appartient à PERSONNE1.) de prouver une faute dans le chef de PERSONNE2.), un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne justifie ni d'une faute dans le chef de PERSONNE2.), ni d'un préjudice dans son chef, les prétendus honoraires d'avocat n'étant aucunement justifiés.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros. La partie défenderesse est dès lors condamnée à payer ledit montant de 350 euros à la partie requérante.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

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

dit la demande de PERSONNE1.) recevable et fondée,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 21.654,60 euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 décembre 2024, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et 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.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.000 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 350 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI