

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 4036/24

Dossier no. L-BAIL-652/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 18 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 François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 12 septembre 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, 17 octobre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 décembre 2024, lors de laquelle Maître François KAUFFMAN se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse furent entendus en leurs 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 SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 21 mars 2019, ayant pris cours le 1^{er} avril 2019 pour une durée de 6 mois, bail tacitement reconductible pour des périodes successives de 6 mois, PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ont donné en location à PERSONNE2.) un appartement dans la résidence « ALIAS1.) » sise à L-ADRESSE2.), en contrepartie d'un loyer mensuel de 1.350 euros, actuellement fixé à 1.566 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 285 euros.

PERSONNE3.) est entretemps décédée.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 12 septembre 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 condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 3.786 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'août et de septembre 2024, avec les intérêts légaux à partir du jour de la requête, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 40 jours, et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à la faire expulser par la force publique, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 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 652/24.

Lors des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à 7.572 euros en incluant les loyers et avances sur charges des mois de novembre et de décembre 2024.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante explique que par courrier de son mandataire du 14 août 2024, le bail liant les parties a été résilié pour besoin personnel avec effet au 31 mars 2025. Comme la partie défenderesse ne paierait plus les loyers depuis

le mois d'août 2024, la partie requérante sollicite aux termes de sa requête la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir que des personnes sont régulièrement entrées à l'aide d'un double de clé et sans son autorisation dans l'appartement pris en location et lui ont causé un préjudice de 100.000 euros en accédant à ses informations digitales et en les modifiant, en enlevant et/ou en endommageant une partie de ses affaires et de l'argent en liquide. Tant que cet argent ne lui est pas restitué, il refuse de régler les arriérés de loyers. Il aurait déposé une plainte pénale auprès de la police.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi et n'étant pas contestée quant à sa recevabilité est à dire 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 21 mars 2019, ayant pris cours le 1^{er} avril 2019 pour une durée de 6 mois, bail tacitement reconductible pour des périodes successives de 6 mois, PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ont donné en location à PERSONNE2.) un appartement dans la résidence « ALIAS1.) » sise à L-ADRESSE2.), en contrepartie d'un loyer mensuel de 1.350 euros, actuellement fixé à 1.566 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 285 euros.

PERSONNE3.) est entretemps décédée.

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, en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé et en l'absence d'un moindre élément probant concernant les allégations du locataire relatif à son prétendu préjudice de 100.000 euros, la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 7.572 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges des mois d'août à décembre 2024 inclus est à dire fondée.

Il convient donc de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.572 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.

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, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

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.

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 7.572 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du 5 décembre 2024, jusqu'à solde,

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,

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