

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 171/25**

**Dossier no. L-BAIL-863/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 16 JANVIER 2025**

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 Mélanie SPONAR, avocat, en remplacement de Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, les deux 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 27 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, 2 janvier 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 2 janvier 2025, lors de laquelle Maître Mélanie SPONAR, en remplacement de Maître Lynn FRANK, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit 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**

Par contrat de bail conclu en date du 13 février 2024, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2024 pour une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement duplex avec cave et deux emplacements de parking sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250 euros.

### **B. La procédure et les prétentions de la partie requérante**

Par requête déposée en date du 27 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 résilier le bail conclu par les parties pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 5.500 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux de retard tels que de droit à compter de la requête, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de leur chef, endéans la huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par elles de ce faire endéans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à les en faire expulser si besoin à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à indemniser la partie requérante de ses frais d'avocat à concurrence d'un montant de 1.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;
- voir condamner la partie défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- 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 L-BAIL-863/24.

Lors des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande à 10.000 euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, le loyer du mois de janvier 2025 étant inclus.

Il résulte du récépissé de la lettre recommandée de convocation que PERSONNE2.) n'a pas été touchée à personne. Conformément à l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> 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 à la partie défenderesse d'avoir procédé au paiement des loyers et avances sur charges de manière irrégulière et d'avoir actuellement cessé tout paiement. Le montant des arriérés s'élèverait actuellement à 10.000 euros. Le non-paiement des loyers constituerait un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

### **D. L'appréciation du Tribunal**

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

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

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 par contrat de bail conclu en date du 13 février 2024, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2024 pour une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement duplex avec cave et deux emplacements de parking sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250 euros.

Au vu du contrat de bail, des explications fournies par les parties requérantes et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 10.000 euros au titre des arriérés de loyers et des charges est à dire fondée.

Il convient donc de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 10.000 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du 2 janvier 2025, 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.

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.

En ce qui concerne la demande en indemnisation des honoraires d'avocat, il convient 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 la partie défenderesse, 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. En effet, aucun détail des honoraires d'avocat n'est versé en cause, de sorte que le tribunal ne saurait vérifier la réalité et l'utilité de prestations prétendument accomplies en rapport avec la présente affaire à concurrence d'un montant de 1.000 euros.

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 par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

**dit** la demande recevable et fondée,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 10.000 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du 2 janvier 2025, 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** non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais et honoraires d'avocat,

**dit** fondée la demande 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