

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 450/25

Dossier no. L-BAIL-914/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 6 FEVRIER 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 en personne,

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 17 décembre 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, 23 janvier 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 23 janvier 2025, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta en personne, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

La partie demanderesse fut entendue 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 30 avril 2024, ayant pris effet au 30 avril 2024 jusqu'au 30 avril 2025, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.850 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100 euros.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée en date du 17 décembre 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 un montant total de 6.600 euros au titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à la faire expulser avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au besoin 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 condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 200 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-770/24.

Lors des débats, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant total de 8.550 euros au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'août 2024 à janvier 2025. Il échet de lui en donner acte.

Il résulte des annotations sur le récépissé établi par les services postaux que le pli ayant contenu la convocation pour l'audience du 23 janvier 2025 n'a pas été remis en mains propres à PERSONNE2.). Comme cette dernière n'a pas comparu à l'audience des plaidoiries, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, par application des dispositions de l'article 79 alinéa, 1er Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que la partie défenderesse lui redoit la somme totale de 6.600 euros au titre d'arriérés de loyers et de charges, non-paiement qui justifierait la résiliation du contrat de bail aux torts de la partie défenderesse.

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 suivant contrat de bail conclu en date du 30 avril 2024, ayant pris effet au 30 avril 2024 jusqu'au 30 avril 2025, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.850 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100 euros.

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 8.550 euros au titre des arriérés de loyers et des charges est à dire fondée.

PERSONNE2.) est dès lors condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.550 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 janvier 2025, date 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, 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, la partie requérante est autorisée 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 la partie requérante 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,

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

dit la demande recevable et fondée,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.850 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 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 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