

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1303/25
Dossier no. L-BAIL-654/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 3 AVRIL 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 Edith REIFF, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant par la société en commandite simple, KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jeanne DIECKMANN, avocat, en remplacement de Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse.

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 plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 6 mars 2025, lors de laquelle Maître Edith REIFF se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Jeanne DIECKMANN, en remplacement de Maître Henry DE RON, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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

Par requête déposée au greffe le 12 septembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir.
- s'entendre condamner à payer au requérant le montant de 12.400.- EUR à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges pour les mois de juin, juillet, août et septembre 2024 inclus, augmenté de l'indemnité conventionnelle de retard au taux de 1% par mois à partir de l'échéance des loyers en souffrance, sinon avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 juillet 2024, sinon de la présente demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;
- s'entendre condamner à payer au requérant le montant de 30.000.- EUR à titre de dégâts locatifs.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose, avoir suivant contrat de bail signé en date du 18 janvier 2024, donné en location à PERSONNE2.), un appartement meublé sis à L-ADRESSE1.) pour une durée de deux ans avec prise d'effet à partir du 24 janvier 2024 avec reconduction tacite pour une durée indéterminée, le tout moyennant un loyer de 2.900.- EUR ainsi que 200.- EUR à titre d'avances sur charges par mois.

Le requérant précise encore que le contrat de bail prévoit que le non-paiement des loyers à l'échéance convenue est de nature à donner lieu de

plein droit au paiement d'une indemnité de retard de 1 % par mois sans qu'il ne soit nécessaire pour le bailleur de procéder à une mise en demeure préalable au preneur.

Au jour du dépôt de la requête, la partie défenderesse accuserait 12.400.- EUR de dettes à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges tels que plus amplement repris dans la requête. Malgré mise en demeure datée du 24 juillet 2024, le locataire ferait la sourde oreille.

En outre, la partie défenderesse n'aurait, en violation de l'article 18 du contrat de bail, pas souscrit d'assurance risque locative.

Finalement, le requérant expose que lors d'une visite des lieux de l'appartement en date du 22 juillet 2024 en présence du locataire, de nombreuses dégradations locatives imputables à la partie défenderesse auraient été contestées à savoir :

- *abatant des WC détérioré ;*
- *« éclat » dans le bac de douche ;*
- *taches indélébiles situées sur la vasque du meuble de salle de bain ;*
- *taches sur le tapis et sur le canapé du séjour ;*
- *taches sur la tête de lit.*

Selon PERSONNE1.), les dégâts locatifs seraient évalués, sous toutes réserves à 30.000.- EUR et sauf à « parfaire » par voie d'expertise, tout en précisant que l'énumération n'est pas exhaustive.

Finalement, le requérant fait valoir que le non-paiement des loyers et des avances sur charges, les dégradations locatives ainsi que le défaut de remise d'une attestation d'assurance habitation valable au bailleur constituent des violations graves des obligations du bail incombant au locataire, de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts du locataire ainsi que d'ordonner le déguerpissement forcé de celui-ci.

A l'audience des plaidoiries, le requérant a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la porter à 31.000.- EUR. Il a encore déclaré vouloir réserver le volet relatif aux dégâts locatifs dans l'attente de réaliser un état des lieux de sortie.

La partie défenderesse pour sa part s'est rapportée à prudence de justice en ce qui concerne les arriérés de loyers. Toutefois, elle a contesté les arriérés d'avances sur charges, étant donné qu'elle n'aurait pas encore reçu de décompte charges pour l'année 2024. En outre, il n'y aurait jamais eu de mise en demeure en bonne et due forme de régulariser ses dettes.

Appréciation

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 sérieuses de la part de PERSONNE2.) qui n'a pas fourni de raison de son refus de payer les loyers, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée.

Quant aux avances sur charges locatives, il convient de rappeler que le bailleur ne peut en effet réclamer au locataire que ce qu'il a déboursé lui-même.

C'est la raison pour laquelle, un décompte détaillé, accompagné de documents justifiant les sommes réclamées par le propriétaire, doit être soumis au locataire.

Toutefois, en l'espèce il convient de relever que l'exercice débute selon le contrat de bail à partir du 24 janvier 2024 et n'a dès lors été clôturé que le 24 janvier 2025. Dans ces conditions, la partie défenderesse ne saurait refuser de verser les avances sur charges en raison du fait que le bailleur n'a pas encore produit de décompte. En effet, un délai minimal doit être laissé au bailleur pour confectionner le décompte, et le paiement des avances pour le nouvel exercice en cours ayant débuté le 25 janvier 2025 ne saurait, en tout état de cause, être refusé par le locataire.

Il y a partant lieu de faire droit également à la demande afférente aux avances sur charges.

Concernant les intérêts, ceux-ci sont à fixer au taux conventionnel de 1% par mois à l'échéance de chaque loyer tel que prévu par le contrat de bail et au taux légal en ce qui concerne les avances sur charges avec comme point de départ la demande en justice, au vu en l'absence en l'espèce de mise en demeure en bonne et due forme, le courrier 24 juillet 2024 ne contenant aucune sommation de s'exécuter, alors qu'il ne fait que relever des manquements du locataire.

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

obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard déjà à l'importance des arriérés et en l'absence de justification fournie par PERSONNE2.), il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Il y a encore lieu de réserver la demande en concernant d'éventuels dégâts locatifs, la demande en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens de l'instance.

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 31.000,- EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 31.000,- EUR, avec les intérêts au taux conventionnel de 1% par mois sur la somme de 29.000,- EUR à l'échéance de chaque loyer, et avec les intérêts au taux légal sur la somme de 800,- EUR à partir du 12 septembre et sur la somme de 1.200,- EUR à partir du 6 mars 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.);

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

réserve la demande ayant trait aux dégâts locatifs;

dit que l'affaire sera réappelée à la demande de PERSONNE1.);

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

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

Frédéric GRUHLKE

Sang DO THI