

Le jugement qui suit :

Par requête du 28 mars 2012 **A.)** a fait convoquer **B.)** et **C.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour s'entendre condamner au paiement du montant de 3.400.- euros au titre d'arriérés de loyer et d'indemnités d'occupation pour les mois de décembre 2011 ainsi que janvier, février et mars 2012.

Il a demandé au tribunal de constater que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier recommandé du 17 janvier 2012 pour motif grave, sinon, et à titre subsidiaire, de résilier le contrat de bail pour motif grave et d'ordonner le déguerpissement des défendeurs pour cause de non paiement des loyers aux échéances contractuelles.

Finalement il a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et demandé à ce que la condamnation pécuniaire à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire.

A l'audience publique du 9 juillet 2012 le mandataire judiciaire du requérant a déclaré qu'il renonçait à agir à l'encontre de **B.)** alors que ce dernier avait quitté les lieux depuis plusieurs années et se trouvait à l'étranger.

Il a ensuite versé un décompte suivant lequel son mandant pouvait prétendre obtenir le montant de 6.800.- euros, soit au titre des arriérés de loyer pour la période de décembre 2011 à juillet 2012 (8 x 850.-), soit au titre du loyer de décembre 2011 et de janvier 2012 et des indemnités d'occupation pour la période de février 2012 à juillet 2012.

Par courrier du 17 janvier 2012 **A.)** a résilié le contrat de bail au motif que les loyers redûs au 1^{er} décembre 2011 et au 1^{er} janvier 2012 étaient restés impayés.

S'il est de principe que seul le juge peut résoudre les conventions synallagmatiques par application de l'article 1184 du code civil rien ne peut empêcher une partie de mettre fin immédiatement au contrat si les griefs qu'elle a à faire valoir sont à ce point graves qu'ils peuvent l'amener à considérer qu'il est absolument impossible de poursuivre de quelque façon les relations contractuelles. La partie qui rompt ainsi le contrat le fait à ses risques et périls, le juge ne la condamnera pas à des dommages et intérêts s'il estime que la résolution immédiate était justifiée et qu'il l'eût prononcée sans délai s'il avait été saisi de cette demande au jour où la rupture avait eu lieu.

Conformément aux dispositions de l'article 12(2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au 3^{ème} degré, b) le locataire ne remplisse pas ses obligations et c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

Le non paiement du loyer aux échéances convenues constitue une cause justificative de résiliation du bail.

Le défendeur a indiqué qu'au courant du mois de décembre 2011 il avait écrit au requérant qu'il ne lui serait pas possible de régler le loyer à cause de problèmes financiers liés au non paiement de l'indemnité de chômage. Il explique qu'il était rentré dans son pays et qu'à son retour il avait constaté que le requérant avait entre-temps changé la serrure de l'appartement et jeté ses biens. C.) a indiqué qu'il avait été obligé de s'adresser à la police pour qu'il ait à nouveau accès à son appartement et a précisé qu'il avait porté plainte à l'encontre de son bailleur pour violation de domicile et vol avec fausses clefs.

Le mandataire judiciaire du requérant a déclaré que son mandant avait trouvé les clefs de l'appartement sur la porte d'entrée de ce dernier et comme le locataire lui avait indiqué qu'il se rendait à l'étranger il avait pensé que ce dernier avait laissé les lieux à l'abandon, raison pour laquelle il avait changé les serrures en date du 22 février 2012.

C.), pour sa part, a répliqué qu'il n'avait pas laissé les clefs sur la porte d'entrée de l'appartement et qu'il n'avait jamais eu l'intention de quitter l'appartement et a dès lors estimé que le requérant n'avait eu aucune raison valable de pénétrer en son absence dans les lieux donnés en location et d'y changer la serrure de la porte d'entrée.

Il a expliqué qu'il refusait de s'acquitter du loyer tant que le requérant ne lui aurait pas rendu les objets volés.

Il a également expliqué qu'il avait eu des problèmes avec l'ADEM alors que les courriers de cette dernière ne lui avaient pas été délivrés parce que son nom avait été enlevé de la boîte aux lettres.

Suivant les stipulations du contrat « *au cas où, pour une raison quelconque, le loyer mensuel n'aura pas été payé pendant un mois entier le bailleur sera en droit de résilier sans préavis le présent contrat de bail sans préjudice d'éventuelles demandes en dommages-intérêts* ».

En ce qui concerne la demande en résolution du bail il est admis que le juge saisi d'une telle demande a pouvoir d'apprécier la gravité de la faute et de décider si elle est suffisamment grave pour entraîner la résolution effective.

Il est de principe que le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son appartement est 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 y a lieu de dire que le requérant, confronté au non paiement de deux mensualités successives et dans un souci de minimiser son préjudice, a valablement pu résilier le contrat de bail par courrier du 17 janvier 2012.

Il y a dès lors lieu d'ordonner le déguerpissement du défendeur des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Dès lors, au regard des explications qui ont été fournies à l'audience du 9 juillet 2012, la demande de A.) est fondée pour le montant de 1.700.- euros au titre des arriérés de loyer pour les mois de décembre 2011 et janvier 2012 ainsi qu'au montant de 5.100.- euros au titre des arriérés d'indemnités d'occupation pour les mois de février à juillet 2012.

Le requérant demande encore à voir assortir la condamnation pécuniaire à intervenir de l'exécution provisoire.

Il y a lieu d'accueillir cette demande alors qu'il y a dette reconnue dans le chef du défendeur.

Ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de rejeter la demande du requérant en obtention d'une indemnité de procédure comme n'étant pas fondée.

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

re ç o i t la demande en la forme,

d o n n e a c t e à A.) qu'il **renonce** à agir à l'encontre de B.),

d i t la demande **fondée** jusqu'à concurrence du montant de **6.800.- euros**,

partant,

c o n d a m n e C.) à payer à A.) **le montant de 6.800.- € (six mille huit cents euros)** avec les intérêts au taux légal sur le montant de 3.400.- € (trois mille quatre cents euros) à partir du jour de la demande en justice, le 28 mars 2012, jusqu'à solde, et sur le montant de 3.400.- € (trois mille quatre cents euros) à partir du 9 juillet 2012 jusqu'à solde,

d i t que le contrat de bail a été **valablement résilié par courrier du 17 janvier 2012**,

partant,

c o n d a m n e C.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de trente (30) jours à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** le requérant à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t la demande de A.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **d é b o u t e** ,

c o n d a m n e C.) aux frais de l'instance,

o r d o n n e l'**exécution provisoire** du présent jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution, uniquement en ce qui concerne la **condamnation pécuniaire**.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Albert MANGEN, Juge de paix à Luxembourg, assisté de Sylvie GLOD, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement.

Albert MANGEN

Sylvie GLOD