

Texte pseudonymisé

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

**No 686 / 23
du 5 juin 2023**

Audience publique du lundi, cinq juin deux mille vingt-trois

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie demanderesse,

représentée par Maître Daniel CRAVATTE, susdit,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

FAITS :

Suivant requête déposée en date du 5 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 17 février 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 15 mai 2023.

Maître Daniel CRAVATTE, représentant de la partie demanderesse, exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

PERSONNE1.) fut entendu en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 5 janvier 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner le défendeur à lui payer le montant de 4.181,80.- euros au titre d'arriérés de loyer. La requérante a en outre sollicité l'allocation de la somme de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante fait exposer que le 31 janvier 2022, PERSONNE1.) aurait résilié le bail entre parties avec effet au 1^{er} février 2022. Outre le caractère fautif de cette résiliation, il y aurait encore lieu de constater que les loyers pour les mois d'octobre 2021 à janvier 2022 resteraient impayés. La requérante admet qu'elle aurait renoncé au paiement d'un mois de loyer en raison de la crise du COVID-19 mais le défendeur resterait tenu au paiement de trois mois de loyers.

PERSONNE1.) reproche à la requérante d'avoir, dans un premier temps, introduit une action en paiement pour des loyers prétendument échus après la résiliation du contrat sans pour autant réclamer paiement des loyers des mois d'octobre 2021 à janvier 2022. Cette nouvelle demande serait à rejeter alors

que rien ne serait dû, la bailleresse ayant renoncé à l'ensemble des loyers en cause en raison de la crise sanitaire. Il lui appartiendrait de rapporter la preuve de sa créance et elle ne rapporterait pas la preuve d'une renonciation à un seul mois de loyer. Par ailleurs, et conformément à l'article 1230 du Code civil, la bailleresse était obligée avant toute action en justice, d'adresser une mise en demeure au défendeur. Il a finalement conclu à la condamnation de la requérante au paiement d'une indemnité de procédure.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) y réplique en donnant à considérer que le litige auquel fait allusion le défendeur aurait eu un objet fondamentalement différent du présent.

Comme son ancien locataire conteste l'existence de tout accord entre parties, la société SOCIETE1.) a déclaré augmenter sa demande du montant de 1.380,60.- euros du chef d'un mois de loyer. Il y a lieu de lui en donner acte.

Elle souligne ensuite que l'obligation de paiement du loyer serait assortie d'un terme de sorte qu'il ne nécessiterait aucune mise en demeure de paiement.

PERSONNE1.) a précisé qu'il ne contesterait pas l'existence de l'accord mais son contenu tel que présenté par la société SOCIETE1.).

Il est constant en cause que le contrat de bail entre parties du 20 novembre 2018 a été résilié par courrier du locataire en date du 31 janvier 2022 avec effet au 1^{er} février 2022.

PERSONNE1.) reproche à la requérante de ne pas l'avoir mis en demeure de payer avant d'introduire une action en justice.

L'article 1230 du Code civil prévoit effectivement « *soit que l'obligation primitive contienne, soit qu'elle ne contienne pas un terme dans lequel elle doive être accomplie la peine n'est encourue que lorsque celui qui s'est obligé soit à livrer, soit à faire, est en demeure* ».

Il y a néanmoins lieu de retenir également que suivant les dispositions de l'article 1146 alinéa 2 du même code « *lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit réservé et au moyen d'un avertissement régulier le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour* ».

En l'espèce les parties contractantes avaient prévu que le loyer mensuel serait payable d'avance sur un compte bancaire de la bailleresse ; il y a dès lors lieu

de conclure que la société SOCIETE1.) n'avait pas besoin de mettre en demeure le défendeur de payer les loyers.

En ce qui concerne l'accord entre parties, il y a lieu de relever que son existence n'a pas été démontrée par une preuve écrite ou un témoignage. Toujours est-il que les parties reconnaissent son existence. Comme l'obligation dans le chef de PERSONNE1.) de payer le loyer découle du contrat de bail versé en cause, il lui appartient de rapporter la preuve d'un élément libératoire. En l'occurrence, il n'a toutefois pas établi la renonciation de la part de la bailleuse à la totalité des quatre mois de loyer mais uniquement celle, admise de la part de cette dernière, à un seul mois de loyer.

Au vu de ce qui précède, ainsi que de l'absence de contestation de la part du défendeur quant au quantum du loyer, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 4.141,80.- euros du chef d'arriérés de loyer est à déclarer fondée.

La partie requérante réclame par ailleurs une indemnité de procédure de 1.000.- euros et le défendeur une de 1.250.- euros.

Aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du nouveau code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'espèce, le tribunal constate que la partie requérante a choisi d'introduire une deuxième action en justice alors que la présente demande principale aurait parfaitement pu être formée, débattue et jugée dans le cadre du premier litige. Il n'est dès lors pas inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) est à rejeter.

La requérante demande encore à ce que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Au vu des contestations de la partie défenderesse, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en la forme ;

lui **donne** acte de l'augmentation de sa demande ;

déclare sa demande fondée pour le montant de 4.141,80.- euros ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 4.141,80.- euros avec les intérêts légaux à partir du 5 janvier 2023 jusqu'à solde ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.