

Audience publique du 12 février 2015

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

AAAA, demeurant à L-4301 Esch-sur-Alzette, 57, rue de l'Alzette,

demanderesse, comparant par Maître Pierre-Marc KNAFF, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

BBBB, demeurant à L-4760 Pétange, 8, rue de l'Eglise,

défenderesse, comparant par Maître Michel FOETZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Sonia DIAS VIDEIRA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 février 2014 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 13 mars 2014, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 15 mai 2014 pour plaidoiries.

Après cinq remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 29 janvier 2015, lors de laquelle 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, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail signé le 25 mars 2010, AAAA a donné en location à BBBB un appartement sis à L-4760 Pétange, 8, rue de l'Eglise moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900 €, y inclus les charges, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction pour une nouvelle durée d'une année, a pris effet le 1^{er} avril 2010.

Par requête déposée le 18 février 2014 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 9.000 € à titre

d'arriérés de loyer et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts de la locataire, et ce endéans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir.

AAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de BBBB à lui payer une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance pour les loyers échus.

Prétentions des parties:

A l'appui de sa demande AAAA expose que la locataire lui redoit le montant de 9.000 € à titre d'arriérés de loyer.

A l'audience des plaidoiries, AAAA précise sa demande en réclamant le loyer pour la période allant du mois de janvier au mois de septembre 2013 inclus, ainsi que le loyer du mois d'août 2012 en ajoutant que l'Office social a réglé plusieurs loyers pour le compte de la locataire.

AAAA reproche à BBBB de ne jamais avoir réglé le loyer par avance le 1^{er} du mois tel que prévu au contrat de bail tout en ajoutant que cette dernière a signé une reconnaissance de dette pour le montant de 9.000 € avec son compagnon - reconnaissance de dette dont AAAA est consciente qu'elle n'est pas datée -.

Elle déclare que BBBB a cependant quitté les lieux en juillet 2014, raison pour laquelle elle renoncerait à sa demande en déguerpissement.

Il convient de lui en donner acte.

BBBB conteste la régularité de la reconnaissance de dette versée en cause à défaut d'être datée et pourvue de la mention "bon pour", même si elle admet ne pas avoir payé le loyer de manière régulière et de ne pas l'avoir réglé en entier.

Elle dit avoir réglé le loyer du mois d'octobre, de novembre et de décembre 2013, ainsi que le loyer pour janvier et février 2014 - loyers qui ne sont cependant pas réclamés par AAAA.

Le mandataire d'AAAA renonce par conséquent à son offre de preuve telle que présentée à l'audience des plaidoiries.

BBBB se réserve le droit de verser en cours du délibéré une offre de preuve visant à établir qu'elle a réglé une partie des loyers qui lui sont actuellement réclamés en espèces aux serveuses du café au-dessus duquel se trouvaient les lieux loués.

En tout état de cause elle demande à voir compenser le montant à retenir par le tribunal à sa charge avec la garantie locative de 1.800 € réglée en début du bail, demande à laquelle AAAA ne s'oppose pas.

Il convient de leur en donner acte.

AAAA ne s'oppose pas à ce que la défenderesse verse une nouvelle offre de preuve en cours du délibéré tout en faisant d'ores et déjà valoir que l'offre de preuve serait à rejeter pour contrevenir aux dispositions de l'article 1341 du code civil. Par ailleurs, AAAA s'oppose à admettre le compagnon de BBBB comme témoin pour la raison qu'il a signé avec la locataire la reconnaissance de dette et serait par conséquent à considérer comme colocataire.

Motifs de la décision:

En cours du délibéré – par télécopie adressée au tribunal le 10 février 2015 à 18 heures 09 - BBBB formule une offre de preuve par l'audition de CCCC et de DDDD afin d'établir les faits suivants :

*« Attendu qu'au début du mois d'août 2012 et qu'au début des mois de janvier à octobre 2013, au Café EEEE, sans préjudice de date et de lieu plus exacts, Madame BBBB a remis les sommes respectives de 900 € à titre de loyer pour son logement sis à ****, aux serveuses/salariés de son bailleur, afin que ces dernières les transmettent au bailleur. »*

AAAA a demandé au tribunal de déclarer l'offre de preuve par audition de témoins - à verser le cas échéant en cours du délibéré par la défenderesse - irrecevable principalement en vertu des dispositions de l'article 1341 du code civil et subsidiairement pour défaut de pertinence et de précision.

Aux termes de l'article 1341 du code civil, il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant celle qui est fixée par règlement grand-ducal, même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre.

En l'espèce cet article ne trouve pas application eu égard au fait que la défenderesse n'entend pas prouver contre et outre le contenu d'actes, mais elle entend rapporter par l'audition de témoins un fait juridique consistant dans le paiement d'une somme d'argent déterminée.

Il convient néanmoins de retenir que l'offre de preuve manque de précision eu égard au fait qu'il n'y est pas indiqué quel jour BBBB a réglé le loyer relatif à quel mois et entre les mains de qui, de sorte qu'il convient de déclarer l'offre de preuve irrecevable pour manque de précision.

A cela s'ajoute que l'offre de preuve est en partie contredite par les propres déclarations de BBBB qui a admis lors des plaidoiries redevoir un certain nombre de loyers à la bailleresse.

Il s'ensuit que la demande d'AAAA est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 9.000 € à titre d'arriérés de loyer, charges comprises, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

En l'occurrence les parties s'accordent à voir déduire du montant de 9.000 € la garantie locative de 1.800 €, de sorte qu'il y a lieu de condamner BBBB au paiement du montant de 7.200 €.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de 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 (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, 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. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

En l'espèce, le non-paiement de dix mois de loyer constitue une violation grave des obligations de la locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de cette dernière.

Il n'y a plus lieu d'accorder à BBBB un délai de déguerpissement étant donné qu'il est constant en cause que BBBB a quitté les lieux loués en juillet 2014 et que la requérante a renoncé à cette demande.

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.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure d'AAAA est à déclarer fondée pour le montant de 400 €.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

dit **fondée** la demande d'AAAA pour le montant réclamé de 9.000 € ;

donne acte aux parties qu'elle sont d'accord à voir déduire la garantie locative de 1.800 € du montant de 9.000 €;

condamne BBBB à payer à AAAA la somme de 7.200 € (**sept mille deux cents euros**),

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de BBBB;

donne acte à AAAA qu'elle renonce à sa demande en déguerpissement;

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

dit fondée la demande d'AAAA en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne BBBB à payer à AAAA le montant de 400 € (**quatre cents euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne BBBB aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES