

Audience publique du 20 décembre 2018

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

Dans la cause entre :

la société anonyme **AAAA S.A.**,

demanderesse, comparant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

BBBB, demeurant à L-4108 Esch-sur-Alzette, 13, rue d'Ehlerange,

défendeur, comparant initialement en personne, faisant défaut par la suite.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 27 septembre 2018 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 8 novembre 2018, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 6 décembre 2018 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions.

La partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 27 septembre 2018 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme AAAA S.A. (ci-après société 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 1.880.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce endéans la quinzaine du prononcé du jugement à intervenir.

La société AAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la notification du jugement à intervenir, la condamnation de BBBB à lui payer une indemnité de 900.- euros 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 ce qui concerne les loyers à échoir en cours d'instance, ainsi que des dommages et intérêts pour dégradations éventuelles.

Les arriérés de loyer :

A l'appui de sa demande la société AAAA expose qu'elle a donné en location un studio dans un immeuble sis à **** à BBBB moyennant paiement d'un loyer mensuel de 470.- euros, charges comprises, et que le locataire lui redoit le montant de 1.880.- euros à titre d'arriérés de loyer pour mai, juillet, août et septembre 2018.

A l'audience des plaidoiries, la société AAAA augmente sa demande pécuniaire au montant de 2.820.- euros, les loyers n'ayant pas non plus été payés pour les mois d'octobre et novembre 2018.

La demande de la société AAAA est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 2.820.- euros à titre d'arriérés de loyer, y inclus les charges, pour les mois de mai, juillet, août, septembre, octobre et novembre 2018 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Faute de justifier sa demande en majoration du taux d'intérêt il n'y a pas lieu d'y faire droit.

La demande en résiliation et en déguerpissement :

En principe, 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 (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 388 bis).

Les tribunaux posent comme principe que le bailleur, qui met à la disposition du 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 (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n°187, TAL 23 octobre 1998, n° 61513 du rôle).

En l'espèce, le non-paiement de six mois de loyer constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ce dernier, sauf à lui accorder un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

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.

Les sommes réclamées par la bailleuse n'étant pas autrement contestées en l'absence du locataire, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. En ce qui concerne la demande en résiliation du bail, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

L'indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

La société AAAA ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

BBBB, s'étant excusé pour l'audience publique du 8 novembre 2018 en envoyant un certificat médical, ne s'est plus présenté ni fait représenter à l'audience du 6 décembre 2018 pour faire valoir ses moyens de défense. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son encontre.

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 ;

donne acte à la société anonyme AAAA S.A. de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de la société anonyme AAAA S.A. pour le montant réclamé de 2.820.- euros ;

condamne BBBB à payer à la société anonyme AAAA S.A. la somme de 2.820.- euros (**deux mille huit cent vingt euros**), avec les intérêts légaux sur le montant de 1.880.- euros à partir du 27 septembre 2018 et sur le montant de 940.- euros à partir du 6 décembre 2018, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

dit **non fondée** la demande de la société anonyme AAAA S.A. à voir augmenter le taux de l'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

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

condamne BBBB à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard un mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante 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,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la demande pécuniaire ;

dit **non fondée** la demande de la société anonyme AAAA S.A. en obtention d'une indemnité de procédure ;

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