

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1481/2023
E-BAIL-217/23

Audience publique du 12 juillet 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Naïma EL HANDOUZ, avocat à la Cour, demeurant à Kopstal,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocat, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 26 avril 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 10 mai 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 16 juin 2023.

Après deux refixations à la demande de la partie défenderesse, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 7 juillet 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendues en leurs moyens et explications.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 26 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 11.110.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux sur le montant de chaque loyer, augmenté de l'intérêt conventionnel, à partir de la date d'échéance de chaque loyer, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde ainsi que le montant de 2.325.- euros avec les intérêts légaux à calculer sur le montant des charges à partir de la date d'échéance des charges, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1^{er} août 2017, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 155.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois. Aux termes du contrat, les parties auraient en outre prévu un intérêt de retard de 1% par mois en cas de retard de paiement de plus de quinze jours, sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire.

La requérante explique qu'au courant de l'année 2018, le locataire a rencontré des problèmes de paiement et n'a pas payé le loyer du mois d'août 2018. Elle soutient qu'après avoir repris le paiement des loyers suivants, le locataire a de nouveau omis de payer plusieurs loyers jusqu'à son départ au mois de juillet 2020.

Elle fait valoir que le locataire redoit au jour de l'introduction de la demande en justice, les loyers des mois d'août 2018, de juillet 2019, d'août 2019, d'octobre 2019 à juin 2020 inclus, soit la somme de 11.000.- euros tout en tenant compte de deux paiements à hauteur de 500.- euros au mois d'août 2019 et de décembre 2019. Les intérêts de retards conventionnels pour ces arriérés s'élèveraient au montant total de 110.- euros.

La requérante explique encore qu'à titre de charges, le locataire redoit les mensualités des mois d'août 2018, de février 2019, de mars 2019, de juillet 2019 à juin 2020 inclus, soit la somme de 2.325.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 7 juillet 2023, la requérante réduit sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers au montant total de 10.000.- euros en expliquant qu'au vu des pièces versées par le défendeur elle a déduit le montant de 1.000.- euros payé par ce dernier en date du 21 août 2018. Elle maintient cependant la demande en paiement du montant de 110.- euros à titre d'intérêts de retard conventionnels au vu du fait que le loyer du mois d'août 2018 a été payé en retard. Elle réduit encore la demande en paiement à titre de charges au montant de 1.240.- euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) ne conteste pas les montants réclamés à titre d'arriérés de loyers et de charges. Il s'oppose cependant à ce que les intérêts soient alloués à partir des échéances respectives à défaut de rappels ou de mises en demeure envoyés par la bailleuse. Il conteste également l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Suivant contrat de bail signé en date du 1^{er} août 2017, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 155.- euros.

Il résulte des explications fournies que le contrat de bail a pris fin au mois de juillet 2020.

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 10.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 1.240.- euros à titre d'avances sur charges jusqu'au mois de juin 2020 inclus.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

PERSONNE2.) ne contestant pas les montants réclamés, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant 10.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et le montant de 1.240.- euros à titre d'avances sur charges.

La requérante réclame encore sur les arriérés de loyers un intérêt de retard de 1% conformément aux stipulations contractuelles, soit le montant total de 110.- euros suivant le décompte versé en cause.

Aux termes du contrat de bail, les parties ont convenu que « *En cas de retard de paiement de plus de 15 (quinze) jours d'un montant payable en vertu du présent contrat, un intérêt de retard de 1% par mois sera appliqué sur le montant en souffrance. Cet intérêt est redû de plein droit en cas de retard, sans nécessité de mise en demeure du bailleur.* »

PERSONNE2.) ne conteste pas ne pas avoir payé les montants réclamés avec un retard de plus 15 jours, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en paiement de ce chef.

Il n'y a cependant pas lieu d'allouer, en plus des intérêts conventionnels, les intérêts légaux sur les arriérés des loyers.

En ce qui concerne les intérêts légaux réclamés sur les avances sur charges impayées, le tribunal se doit de noter que la requérante ne verse pas de décompte actualisé duquel il résulte quelles charges sont actuelles impayées. Il ne convient dès lors pas d'allouer sur ces impayés les intérêts légaux à compter des échéances respectives, qui ne sont pas connues, mais de les allouer à compter de la date de la demande en justice, soit le 26 avril 2023.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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 PERSONNE1.) de la diminution de sa demande en paiement,

dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers, augmentés des intérêts conventionnels, fondée à hauteur de 10.110.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **10.110.- euros (dix mille cent dix euros)**,

dit la demande en paiement du chef d'avances sur charges impayées fondée à hauteur de 1.240.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **1.240.- euros (mille deux cent quarante euros)** avec les intérêts légaux à compter du 26 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 350.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.