

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1014/2023
E-BAIL-642/22

Jugement sur opposition

Audience publique du 17 mai 2023

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 :

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

- **partie défenderesse originaire et partie demanderesse sur opposition** - comparant Maître Catia OLIVEIRA, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

et :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse originaire et partie défenderesse sur opposition**- comparant par Maître Caroline SCHILTZ, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire sont à suffisance de droit retenus dans un jugement répertoire n° 189/2023, rendu en date du 13 janvier 2023.

Sur opposition de la partie défenderesse originaire l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 mars 2023, date à laquelle elle fut fixée au 26 avril 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse originaire et défenderesse sur opposition et le mandataire de la partie défenderesse originaire et demanderesse sur opposition 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 juin 2020, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.), un immeuble d'habitation et de commerce, situé à ADRESSE1.), connu sous l'enseigne « ADRESSE3.s » moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 4.600 €

Par requête déposée le 20 décembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 16.074,07 € 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 après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce au plus tard le 16e jour après la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) a encore demandé à voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 15.224,46 € à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, elle a sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la majoration du taux d'intérêt et elle s'est réservé le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

A l'audience du 13 janvier 2023, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande pécuniaire au montant de 21.148,89 € à titre d'arriérés jusqu'au mois de janvier 2023 inclus.

Par jugement n°642/2023 du 27 janvier 2023 le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort a: reçu la demande en la forme, donné acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande pécuniaire, dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 21.148,89 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois de janvier 2023 inclus, condamné PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 21.148,89 € avec les intérêts légaux sur le montant de 16.074,07 € à partir du 20 décembre 2022 et sur la somme de 5.074,82 € à partir du 13 janvier 2023, dates des demandes respectives, jusqu'à solde, dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 15.224,46 € à titre d'indemnité de relocation, condamné PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 15.224,46 € avec les intérêts légaux à partir du 20 décembre 2022, jusqu'à solde, dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt, prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous

ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 1 mois après la notification du présent jugement, dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure, condamné PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 600 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par acte d'opposition déposé le 10 février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette PERSONNE1.) demande au tribunal de revoir la décision et de lui accorder la possibilité de rester dans ce logement.

A l'appui de son opposition, PERSONNE1.) fait valoir avoir traversé d'importantes difficultés financières et connu des problèmes de santé. Il affirme avoir, néanmoins, toujours fait et persiste à faire d'innombrables efforts afin d'apurer ses dettes.

Quant à la résiliation du contrat de bail, PERSONNE1.) fait valoir avoir démontré à suffisance de droit sa bonne foi et que le retard de paiement, limité dans le temps et au vu du quantum, ne saurait justifier la résiliation du bail alors que le critère de gravité de serait pas établi.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) modifie et augmente sa demande pécuniaire et réclame la somme de 36.426,11 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges jusqu'au mois d'avril 2023 inclus et le montant de 74 € à titre de taxes.

PERSONNE1.) ne conteste pas la somme réclamée.

La demande d'PERSONNE2.), est au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, en l'absence de preuve de paiement des arriérés réclamés et en l'absence de contestations, à déclarer fondée pour le montant réclamé de $(36.426,11 + 74 =) 36.500,11$ € à titre d'arriérés de loyer, d'avances sur charges et de taxe jusqu'au mois d'avril 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

La demande en résiliation et en déguerpissement

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

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).

En l'espèce, le non-paiement de la somme de 36.426,11 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, 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 de 1 mois pour libérer les lieux.

Indemnité de relocation

En l'espèce, la société SOCIETE1.) requiert une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer.

PERSONNE1.) fait valoir que la résiliation du contrat n'ayant nullement été justifiée, de sorte que ce serait à tort qu'une indemnité de relocation aurait été accordée. En tout état de cause, il conteste cette demande tant dans son principe qu'en son quantum.

L'article 1760 du code civil dispose: «En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.»

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation. L'indemnité conventionnelle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

L'article 1152 alinéa 2 du code civil permet seulement au juge de modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, les parties ont convenu à l'article XII in fine du contrat de bail qu'«en cas de rupture anticipative, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse ».

Une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer n'est pas excessive, de sorte que la demande en allocation d'une indemnité de relocation est à déclarer fondée pour le montant de 15.224,46 € et il convient de l'assortir des intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice.

Majoration du taux d'intérêt

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal, la partie demanderesse étant en défaut de faire état du moindre élément susceptible de justifier le recours à la faculté conférée au juge par l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

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.

Eu égard à l'importance des loyers et charges demeurant impayés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation aux arriérés de loyer et avances sur charges impayées. 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 :

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 1.000 €

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème 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 de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 600 €

Au vu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Par ces motifs

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

r e ç o i t l'opposition en la forme;

m e t à néant le jugement n° 189/2023 du 13 janvier 2023 rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette;

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande pécuniaire;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 36.500,11 € à titre d'arriérés de loyer, d'avances sur charges et de taxe jusqu'au mois d'avril 2023 inclus;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 36.500,11 € avec les intérêts légaux sur le montant de 16.074,07 € à partir du 20 décembre 2022 et sur la somme de 5.074,82 € à partir du 13 janvier 2023 et sur le montant de 15.351,22 € à partir du 26 avril 2023, dates des demandes respectives, jusqu'à solde;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 15.224,46 € à titre d'indemnité de relocation;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 15.224,46 € avec les intérêts légaux à partir du 20 décembre 2022, jusqu'à solde;

d i t qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.);

c o n d a m n e PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 1 mois après la notification du présent jugement;

au besoin **a u t o r i s e** 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,

d i t qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 600 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute;

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.