

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1273/2023
E-BAIL-230/23

Audience publique du 21 juin 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 demanderesse** - comparant par Maître Estelle BURET, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- **partie défenderesse** - comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 mai 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 17 mai 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), 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 :

Le requérant fait exposer que, suivant acte de vente du 30 octobre 2020, il s'est porté acquéreur de l'appartement sis à ADRESSE1.). En vertu d'un contrat de bail signé le 29 octobre 2018, le précédent propriétaire avait donné l'appartement en location à PERSONNE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.900 € et d'une avance mensuelle de 150 €. La locataire a quitté les lieux en date du 1^{er} juin 2021.

Par requête déposée le 3 mai 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 1.259,44 € avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 7 février 2023, sinon à compter de la mise en demeure du 1^{er} mars 2023, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir et il se réserve tous autres droits, moyens, dus et actions.

PERSONNE1.) expose que la locataire a quitté les lieux en date du 1^{er} juin 2021, sans lui régler les arriérés de charges locatives desquelles elle était redevable. Il a communiqué en date du 17 novembre 2021 à PERSONNE2.) le décompte pour les charges locatives lui incombant. Aucune suite n'y a été réservée.

Le requérant a, par l'intermédiaire de son mandataire, adressé à PERSONNE2.) une mise en demeure de paiement en date du 8 février 2023 par e-mail et en date du 1^{er} mars 2023 par courrier recommandé.

Le décompte de charges renseigne un montant de 1.129,56 € duquel il faut déduire le paiement de 2 avances sur charges des mois de décembre 2020 et mai 2021, à raison de 300 € Le requérant réclame par conséquent la somme de 829,56 € à titre de charges locatives.

Les mises en demeure des 7 février 2023 et 1^{er} mars 2023, reprennent également le détail des charges locatives privatives à hauteur de 429,88 € charges avancées pour le compte de la locataire par PERSONNE1.).

PERSONNE2.) fait valoir que « le bailleur est rentré dans la cave, aux environs du mois de janvier ou février 2021 et il a mis ses propres affaires. » Elle ne conteste pas le montant de 429,88 € mais « dans sa mémoire », elle a payé les charges.

La demande de PERSONNE1.) est, au vu des pièces versées en cause, des explications fournies à l'audience et en l'absence de contestations circonstanciées, à déclarer fondée pour la somme réclamée de 1.259,44 € de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

L'exécution provisoire :

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

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 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 de PERSONNE1.) 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, statuant contradictoirement et en dernier ressort;

r e ç o i t la demande en la forme;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant réclamé de 1.259,44 €

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.259,44 € avec les intérêts légaux à partir du 7 février 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde;

d i t 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;

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

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 400 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

c o n d a m n e PERSONNE2.) 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.