

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2037/2023
E-BAIL-194/23

Audience publique du 27 octobre 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 :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Mme PERSONNE1.), gérante,

e t :

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

- **partie défenderesse** - faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 avril 2022 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 avril 2023, date à laquelle elle fut refixée au 27 septembre 2023.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et la partie demanderesse fut entendue en ses moyens et explications.

La partie défenderesse fit défaut.

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 1^{er} juin 2021 SOCIETE1.) s.à.r.l. a donné en location à PERSONNE3.) une chambre meublée, située dans un immeuble sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 563,75 € et des avances sur charges 75 €

Par requête déposée le 5 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, le SOCIETE1.) s.à.r.l. fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.916,25 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour les mois de janvier à mars 2023, et le montant de 310,28 € à titre d'une facture, la somme totale avec les intérêts légaux à partir du jour de la présente demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail et ce endéans les 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La bailleresse sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 150 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres droits, moyens, dus et actions.

Les arriérés de loyer:

A l'audience des plaidoiries du 27 septembre 2023, la bailleresse explique que le bail a été résilié, que le contrat a pris fin en avril 2023 et qu'un état des lieux de sortie a été établi, de sorte qu'elle renonce à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire. Elle maintient sa demande en paiement des arriérés de loyer et des avances sur charges pour la somme de 1.916,25 €

La demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant 1.916,25 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges des mois de janvier à mars 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Facture

La bailleresse demande encore le paiement d'une facture du 27 octobre 2022 non acquittée, adressée par SOCIETE2.) à PERSONNE4.) à hauteur de 310,28 € pour le remplacement d'une porte avec frais de déplacement et frais au centre de recyclage. Elle fait valoir que le locataire avait cassé la porte d'entrée de la chambre qui a dû être remplacée.

A défaut de toute pièce probante quant aux dégâts causés à la porte par le locataire, ce volet de la demande est à rejeter.

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 charges.

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 luxembourgeoise, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015).

Au vu des éléments du dossier, la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. est fondée jusqu'à concurrence du montant de 150 €

PERSONNE3.), comparant initialement en personne, ne s'est plus présenté ni fait représenter 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;

d i t recevable la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l.;

donne acte à SOCIETE1.) s.à.r.l. qu'elle renonce à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire ;

d i t fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. à voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 1.916,25 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges des mois de janvier à mars 2023 inclus;

c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à SOCIETE1.) s.à.r.l. le montant de 1.916,25 € avec les intérêts légaux à partir du 5 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde;

dit non fondée la demande en paiement d'une facture de 310,28 €;

d i t qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à SOCIETE1.) s.à.r.l. une indemnité de 150 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

c o n d a m n e PERSONNE3.) 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 du greffier Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.