

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2038/2023
E-BAIL-191/23

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** - comparant en personne.

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 les parties demanderesse et défenderesse 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,

le jugement

qui suit :

Suivant contrat de bail signé le 2 octobre 2020 SOCIETE1.) s.à.r.l. a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée, située dans un immeuble sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550 € et des avances sur charges 50 €

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 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 697,81 € à titre du loyer du mois de septembre 2022, de la moitié du loyer du mois d'octobre 2022 et de deux factures de SOCIETE2.), déduction faite de la caution à hauteur de 550 € la somme totale avec les intérêts légaux à partir du jour de la présente demande en justice jusqu'à solde.

La bailleuse 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.

A l'audience des plaidoiries du 27 septembre 2023, la bailleuse maintient sa demande en paiement des arriérés de loyer et des avances sur charges pour la somme de 900 €. Elle explique que le contrat de bail fut résilié en date du 20 juillet 2022 avec effet au 2 octobre 2022 et soutient que le locataire n'aurait pas été présent le 2 octobre 2022 pour établir l'état des lieux de sortie et qu'il serait parti en date du 12 octobre 2022 tel que cela ressortirait des renseignements « de la part de la commune de Dudelange ».

PERSONNE2.) dit avoir accepté la résiliation, malgré le fait que la résiliation soit intervenue par SOCIETE3.), et avoir vidé la chambre fin septembre 2022. Comme la gérante du café n'aurait pas été présente le dimanche 2 octobre 2022, il aurait laissé les clefs de la porte d'entrée, de la chambre et de l'armoire, dans son armoire ouverte de la chambre.

Sur base du courrier de résiliation du 20 juillet 2022 précisant que le contrat de bail ne sera pas prolongé et donnant un préavis de deux mois se terminant le 2 octobre 2022, sur base de l'acceptation de la résiliation par les parties en cause et à défaut de toute autre pièce, il y a lieu de constater la résiliation du contrat de bail au 2 octobre 2022.

La demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. est partant au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer partiellement fondée pour le montant 600 € à titre d'arriéré de loyer et d'avances sur charges du mois d'octobre 2022 et à non fondée pour le surplus.

La bailleuse fait encore valoir que le locataire n'aurait pas remis les clefs de la porte principale, de la chambre et de l'armoire, qu'il aurait cassé une tablette du miroir et remis une facture non acquittée du 27 octobre 2022 émanant de SOCIETE3.) adressée à PERSONNE2.). Elle demande le paiement de la somme de 255,91 € pour la fourniture de deux cylindres armoire, la fourniture d'un cylindre porte chambre, le remplacement d'une tablette miroir et des frais de déplacement.

PERSONNE2.) conteste ne pas avoir été présent en date du 2 octobre 2022. Il soutient que la gérante PERSONNE1.) n'aurait pas été présente en date du dimanche 2 octobre 2022. Il précise encore une fois avoir remis les clés et conteste avoir cassé une tablette.

A défaut de toute pièce quant à un état des lieux et quant aux dégâts causés à une tablette et en présence d'une facture non acquittée du 27 octobre 2022, ce volet de la demande est à rejeter.

La bailleuse réclame encore le paiement d'une facture du 21 juillet 2022, adressée par SOCIETE2.) à SOCIETE4.) pour l'enlèvement de déchets, les frais de recyclage et les frais de déplacement à hauteur de $(367,59 : 4 =) 91,90$ €. Elle explique que « la société de gestion, SOCIETE5.), a laissé une lettre sur la porte disant que les déchets doivent être enlevés et que la facture d'enlèvement sera divisée par 4 ».

PERSONNE2.) conteste les dires de la bailleuse.

A défaut de toute pièce probante, ce volet de la demande est à rejeter.

Exécution provisoire

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas réunies 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 luxembourgeoise, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015).

La demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée, les conditions d'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'étant pas établies en l'espèce.

Par ces motifs

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

dit recevable la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l.;

dit fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 50 € à titre d'arriéré de loyer et d'avances sur charges du mois de septembre 2022, déduction faite de la garantie locative;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

condamne PERSONNE2.) à payer à SOCIETE1.) s.à.r.l. le montant de 50 € avec les intérêts légaux à partir du 5 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure et en déboute ;

condamne 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 du greffier Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.