

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2312/2023

E-BAIL-467/23

Audience publique du 24 novembre 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.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par PERSONNE1.), par procuration écrite de Monsieur PERSONNE2.), gérant,

et:

PERSONNE3.), 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 13 septembre 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 octobre 2023, lors de laquelle elle fut utilement retenue, les parties demanderesse et défenderesse entendues 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 27 avril 2023, et ayant commencé à courir à partir du 1^{er} mai 2023, la société SOCIETE1.) S.À.R.L. a donné en location à PERSONNE3.) une chambre

sisé dans un immeuble situé à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 710 € et des avances sur charges de 140 €

Par requête déposée le 13 septembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société SOCIETE1.) S.ÀR.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 le montant de 1.800 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges des mois de mai, juillet, août et septembre 2023, avec les intérêts à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail, et ce dans les 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) S.ÀR.L. requiert encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de 100 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous autres droits.

A l'audience des plaidoiries la société SOCIETE1.) S.ÀR.L. réduit sa demande à la somme de 1.450 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges jusqu'au mois d'octobre 2023 inclus.

PERSONNE3.) ne conteste pas la somme réclamée, mais fait valoir soutenir sa mère et son enfant, qui vivent au Portugal en leur faisant parvenir une grande somme de son salaire et « ne pas avoir réussi à payer les loyers ». La partie défenderesse ne conteste partant pas la demande en arriérés et demande au tribunal de pouvoir régler sa dette par des paiements échelonnés de 300 € par mois.

La demande de la société SOCIETE1.) S.ÀR.L. est au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 1450 € à titre de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois d'octobre 2023, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

La société SOCIETE1.) S.ÀR.L. s'oppose à tout délai de paiement et maintient l'intégralité de ses demandes.

L'article 1244, al.2, du Code civil dispose que le juge peut, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en l'état.

Or le bénéfice de l'article 1244, al.2, du Code civil suppose que le débiteur soit de bonne foi et dans un état de nécessité.

En l'espèce, PERSONNE3.) ne fournit aucune pièce probante quant à sa situation patrimoniale d'ensemble, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier sa situation de trésorerie exacte. (cf. TAL, 7 janvier 2003, n° 74.773 du rôle).

A défaut de toute pièce et au vu du refus de la partie demanderesse, la demande en obtention de délais de paiement n'est pas justifiée.

La résiliation du contrat de bail et le 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).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

En l'espèce, le non-paiement du montant de 1.450 € à titre d'arriérés de loyer et de charges, ensemble le paiement tardif et irrégulier, constitue une violation suffisamment grave des obligations du locataire pour justifier la résiliation du bail, sauf à lui accorder un délai de 2 mois pour quitter les lieux loués.

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.

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.

Au vu de la somme due, il y a lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

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 en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) S.ÀR.L. est à déclarer fondée pour le montant de 100 €

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;

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.ÀR.L. pour le montant de 1.450 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges jusqu'au mois d'octobre 2023 inclus;

condamne PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) S.ÀR.L. la somme de 1.450 € avec les intérêts à partir du 13 septembre 2023, date de la demande en justice jusqu'à solde;

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) en obtention de délais de paiement et la rejette;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre la société SOCIETE1.) S.ÀR.L. et PERSONNE3.) aux torts exclusifs de ce dernier;

condamne PERSONNE3.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 2 mois après la notification du présent jugement;

au besoin **autorise** la société SOCIETE1.) S.ÀR.L. à faire expulser le locataire dans la forme légale et aux frais de ce dernier ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.ÀR.L. en allocation d'une indemnité de procédure;

condamne PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) S.ÀR.L. le montant de 100 € à titre d'indemnité de procédure;

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

condamne 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 de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.