

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2525/2023
E-BAIL-140/23

Audience publique du 20 décembre 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 :

le FONDS DU LOGEMENT, établie et ayant son siège social à L-1311 Luxembourg, 52 boulevard Marcel Cahen, représentée par son Président actuellement en fonction,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat à Luxembourg,

et:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), bénéficiant de l'assistance judiciaire,

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Daniel NOËL, avocat à Esch-sur-Alzette.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 mars 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 24 mars 2023, lors de laquelle elle fut refixée à plusieurs reprises et une dernière fois au 22 novembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties demanderesse et défenderesse 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 :

Par requête déposée le 10 mars 2023, le FONDS DU LOGEMENT a régulièrement demandé la convocation de PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir déclarer bonne et valable la résiliation des contrats avec effet au 31 décembre 2022 aux torts exclusifs de la partie défenderesse, la condamner à déguerpir des lieux loués endéans la

quinzaine de la notification du jugement à intervenir, l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.067,94 € à titre d'arriérés de loyer et de charges avec les intérêts légaux à compter du jour de la résiliation, soit le 31 décembre 2022, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, fixer le montant de l'indemnité d'occupation due au montant de 422,43 € par mois à compter du 1^{er} janvier 2023 et ce jusqu'à la date de prise en délibéré, et non de la date du déguerpissement, comme erronément indiqué dans la requête.

Le FONDS DU LOGEMENT demande encore l'exécution provisoire dudit jugement, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance et il se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions.

Les arriérés

Le FONDS DU LOGEMENT fait exposer que, par contrat de bail conclu en date du 22 janvier 1999, il a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.400 LUF et d'avances sur charges de 3.400 LUF. Un contrat de bail portant sur un emplacement de parking a encore été conclu en date du 29 janvier 1999, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 LUF.

A plusieurs reprises, le FONDS DU LOGEMENT a dû résilier les contrats, alors que la partie défenderesse ne respectait pas ses engagements. Il a été contraint de résilier les contrats par courrier du 23 septembre 2015, mais annulé ladite résiliation en date du 7 juin 2016, la partie défenderesse ayant payé intégralement sa dette.

Par la suite, le FONDS DU LOGEMENT a essayé de trouver une solution socialement acceptable, la partie défenderesse ayant continué à nouveau d'accumuler les arriérés. Par courriers des 8 décembre 2021 et 7 janvier 2022, le FONDS DU LOGEMENT a rappelé à la partie défenderesse de régler sa dette par le biais d'un protocole d'accord avec reconnaissance de dette. Les parties ont signé un protocole d'accord avec reconnaissance de dettes le 23 février 2022. La partie défenderesse s'est engagée à rembourser la somme totale de 2.245,32 € par paiements mensuels de 100 €

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 22 juillet 2022, le FONDS DU LOGEMENT a été contraint d'adresser une nouvelle mise en demeure à la partie défenderesse étant donné que cette dernière ne respectait pas les termes du protocole d'accord et qu'elle était encore redevable à la date du 13 juillet 2022, de la somme de 3.843,21 €. Le FONDS DU LOGEMENT a mis PERSONNE1.) en demeure de payer ladite somme endéans 30 jours, faute de quoi il résilierait les contrats de bail.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 27 octobre 2022, le FONDS DU LOGEMENT a été contraint de résilier les contrats de bail avec effet au 31 décembre 2022. Ledit courrier de résiliation rappelait à la partie défenderesse que l'appartement devait être vidé et restitué en bon état et qu'un état des lieux de sortie contradictoire devait être signé. Il fut de même rappelé à la partie défenderesse qu'elle était redevable, à la date du 20 octobre 2022, de la somme de 4.115,10 € à titre d'arriérés de loyer et de charges.

Le FONDS DU LOGEMENT fait valoir qu'il s'ensuit de tout ce qui précède, que les contrats ont été résiliés en date du 27 octobre avec effet au 31 décembre 2022. A l'audience des plaidoiries du 22 novembre 2023, le FONDS DU LOGEMENT réduit sa demande au montant de 318,86 € à titre d'indemnité d'occupation et des avances sur charge du mois de novembre 2023, suivant la situation comptable arrêtée au 14 novembre 2023.

La résiliation met fin au contrat, si l'occupant ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement. (Lex THIELEN, op cit. no 215).

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) s'est maintenue dans les lieux, de sorte que les contrats ne sont pas résiliés.

En cours de délibéré, PERSONNE1.) verse les preuves de paiement des montant réclamé de 318,86 € pour les indemnité, loyer et charges du mois de novembre 2023, de sorte qu'aucune dette ne subsiste à l'heure actuelle.

En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE1.) a réglé toutes les indemnités et avances. Le seul reproche qui peut lui être fait est de ne pas avoir payé régulièrement.

En l'espèce, le tribunal considère que ce manquement de PERSONNE1.) ne constitue pas un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation des contrats à ses torts.

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.

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.

Indemnité de procédure

A l'audience du 22 novembre 2022, le FONDS DU LOGEMENT sollicite une indemnité de procédure de 1.500 €

le FONDS DU LOGEMENT ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Frais d'avocat

A l'audience du 22 novembre 2022, le FONDS DU LOGEMENT sollicite le remboursement des frais d'avocat à hauteur de 1.386 €

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire.

Le tribunal considère dès lors que le choix du requérant de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'il rémunère ne saurait lui être opposable, dans la mesure où il s'agit d'un choix délibéré dont le requérant doit seul supporter les conséquences.

La demande est partant à rejeter.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer sinon en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

dit non fondée la demande en condamnation à titre d'arriérés;

dit non fondée la demande du FONDS DU LOGEMENT en résiliation des contrats et en déguerpissement de PERSONNE1.);

dit que la demande en exécution provisoire du présent jugement est sans objet;

dit non fondée la demande du FONDS DU LOGEMENT en obtention d'une indemnité de procédure;

rejette la demande du FONDS DU LOGEMENT en remboursement des frais d'avocat;

condamne le FONDS DU LOGEMENT 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.