

Texte pseudonymisé

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

Répertoire no: 923/2024

Audience publique du 22 avril 2024

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause entre:

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

- ***partie demanderesse*** – comparant par PERSONNE1.), muni d'une procuration en bonne et due forme

et:

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

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

Faits:

Par exploit de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA du 6 février 2024 la société civile immobilière SOCIETE1.) a donné citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 26 février 2024 pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement.

L'affaire fut refixée à l'audience publique du 18 mars 2024.

Elle y fut utilement retenue.

A cette audience PERSONNE1.) pour la partie demanderesse donna lecture de la citation et fut entendu en ses moyens et conclusions.

PERSONNE2.) fut entendu en ses explications.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 6 février 2024 la société civile immobilière SOCIETE1.) a donné citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour voir condamner le défendeur au paiement du montant de 920.- € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, pour voir déclarer résilié le contrat de bail du 8 septembre 2017 et pour voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la signification du jugement à intervenir. Elle conclut encore à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société civile immobilière SOCIETE1.) expose qu'elle est propriétaire d'un emplacement de parking, sis à ADRESSE3.) et que suivant contrat de bail signé entre parties le 8 septembre 2017 ledit emplacement de parking a été donné en location à PERSONNE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 40.- € Or, PERSONNE2.) ne payerait plus le loyer depuis mars 2022 de sorte qu'il y aurait lieu de l'y contraindre.

A l'audience publique du 18 mars 2024 la société civile immobilière SOCIETE1.) augmente sa demande pécuniaire au montant total de (24 x 40 =) 960.- € pour les loyers de mars 2022 à mars 2024. Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande, au motif qu'il aurait résilié en 2022 le contrat de bail signé entre parties. Il affirme que sa sœur aurait envoyé une lettre recommandée à la demanderesse pour l'informer de la résiliation du bail par son frère.

La société civile immobilière SOCIETE1.) conteste les affirmations de PERSONNE2.). Elle affirme que le contrat de bail n'a jamais été résilié et que PERSONNE2.) dispose toujours de l'emplacement de parking.

- Recevabilité

La demande et l'augmentation de la demande sont régulières en la forme, partant recevables.

- Fond

Par contrat de bail du 8 septembre 2017 la société civile immobilière SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un emplacement de

parking, sis à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 40.-
€

Ledit contrat stipule ce qui suit :

« Le présent bail commence le **8 octobre 2017**.

Il est conclu pour une durée indéterminée, à moins qu'une des parties ne dénonce au moins 1 mois à l'avance, la date de la poste faisant foi. La dénonciation n'est valable que si elle est faite par lettre recommandée. »

Il suit de ces stipulations contractuelles que PERSONNE2.) aurait dû résilier le contrat de bail par lettre recommandée avec un délai de préavis d'un mois.

PERSONNE2.) affirme que sa sœur a envoyé en son nom et pour son compte une lettre recommandée de résiliation du bail à la demanderesse et il verse, à l'appui de son affirmation, une « attestation sur l'honneur » établie le 17 mars 2024 par PERSONNE3.), laquelle est de la teneur suivante :

« Atteste sur l'honneur que avoir posté une lettre recommandée pour SOCIETE2.) aux fins de résilier le bail de location du Parking situé ADRESSE4.) louer par mon frère PERSONNE2.)

Les faits datant de plus de deux ans je ne me rappelle plus de la date l'envoi de la lettre recommandée ».

Il y a lieu de constater que cette attestation ne remplit pas les conditions posées par l'article 402 du nouveau code de procédure civile, à défaut notamment d'être écrite et datée de la main de son auteur. Par ailleurs, elle ne contient pas la mention qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales. Elle ne saurait partant être prise en considération.

A titre superfétatoire il y a lieu de constater qu'elle n'est pas pertinente en ce que l'auteur de l'attestation n'indique pas la date de la prétendue résiliation du contrat de bail, ni la date de la prise d'effet de celle-ci.

PERSONNE2.) ayant reconnu à l'audience des plaidoiries n'avoir plus payé le loyer à partir du mois de mars 2022, la demande en paiement d'arriérés de loyer est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 960.- € avec les intérêts légaux sur le montant de 920.- € à partir du 6 février 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde et sur le montant de 40.- € à partir du 18 mars 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le non-paiement des loyers aux échéances constituant un motif grave justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de déclarer résilié le contrat de bail signé entre

parties le 8 septembre 2017 et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) de l'emplacement de parking loué et ce dans un délai de huit jours à partir de la signification du présent jugement.

La société civile immobilière SOCIETE1.) n'ayant pas établi qu'il y aurait péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire,

la déclare recevable,

déclare la demande fondée,

partant condamne PERSONNE2.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) le montant de 960.- € avec les intérêts légaux sur le montant de 920.- € à partir du 6 février 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde et sur le montant de 40.- € à partir du 18 mars 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare la demande en résiliation du bail fondée,

partant déclare résilié le contrat de bail du 8 septembre 2017,

déclare la demande en déguerpissement fondée,

partant condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués, à savoir de l'emplacement de parking, sis à ADRESSE3.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise la société civile immobilière SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Monique SCHMIT, juge de paix directeur adjoint, assistée du greffier Georgette SCHWEICH, qui ont signé le présent jugement.