

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2351/2023
E-BAIL-457/23

Audience publique du 1^{er} décembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par PERSONNE2.), munie d'une procuration écrite,

et

la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE1.) s.à r.l.-s.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, ne comparant pas à l'audience du 17 novembre 2023.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 18 septembre 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 20 octobre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 17 novembre 2023 à la demande de la partie défenderesse.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, la représentante de la partie demanderesse entendue en ses moyens et explications. La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, ne comparut pas, ni en personne, ni par mandataire.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 18 septembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) s.à r.l.-s. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.400.- euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 545,81 euros à titre de frais de consommation d'eau et d'électricité et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Elle demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de relocation de 3.300.- euros sur base des dispositions de l'article 1760 du code civil. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1^{er} février 2022, elle a donné en location à la société SOCIETE1.) un terrain et deux auvents sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros et d'un montant de 40.- euros à titre de charges, payables d'avance le premier de chaque mois. Elle soutient que la partie défenderesse reste redevable des loyers des mois de juin à septembre 2023 inclus, soit la somme de 4.400.- euros. Elle explique encore que la partie défenderesse redoit à titre de frais réels pour la consommation de l'eau et de l'électricité le montant de 545,81 suivant décompte arrêté au 28 août 2023. Elle estime que le non-paiement des loyers et charges constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts de la locataire. Elle réclame encore une indemnité de relocation de trois loyers, le délai pour donner congé étant de trois mois.

A l'audience des plaidoiries du 17 novembre 2023, PERSONNE1.), dûment représentée par sa fille PERSONNE2.) munie d'une procuration écrite, explique qu'en date du 19 octobre 2023, la société SOCIETE1.) s.à r.l.-s. a payé le montant de 4.400.- euros, mais qu'elle n'a pas payé les loyers des mois d'octobre et de novembre 2023. Elle diminue ainsi sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers au montant de 2.200.- euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Bien que régulièrement convoquée, la société SOCIETE1.) s.à r.l.-s. n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 17 novembre 2023.

Il résulte des éléments du dossier que par courrier électronique du 20 octobre 2023, la société SOCIETE1.) s.à r.l.-s. a demandé la remise de l'affaire. Il est partant établi que la partie défenderesse a été touchée à personne, de sorte qu'en application des dispositions de l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 1^{er} février 2022, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.) s.à r.l.-s. un terrain et deux auvents sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros payable d'avance le premier de chaque mois.

Le contrat stipule que « *Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera tous les frais de consommation et d'entretien relatifs au bien loué et notamment, sans que cette énumération ne soit limitative : les consommations d'eau, d'électricité, les abonnements aux distributions d'eau, de téléphone, ainsi que tous les frais y relatifs tels que la location des compteurs éventuels. Une avance de charge 40,00€/ mois sera versée chaque mois en même temps que le loyer mensuel pour la consommation de l'électricité et de l'eau (des compteurs seront installés). Un décompte sera effectué chaque année.* »

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 2.200.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois d'octobre et de novembre 2023 ainsi que le montant de 545,381 à titre de décompte des charges au 28 août 2023.

La modification de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 2.745,81 euros.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la locataire

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement 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.

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 (cf. Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que la locataire s'est certes acquittée des arriérés de loyers dus au moment de l'introduction de la requête, mais que par la suite, elle n'a pas payé les loyers subséquents des mois d'octobre et de novembre 2023. Elle reste par ailleurs en défaut de payer le décompte des charges.

Eu égard aux paiements irréguliers et à l'importance des arriérés, le tribunal constate que la société SOCIETE1.) s.à r.l.-s. a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et la condamnation de cette dernière au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

La demande en paiement à titre d'indemnité de relocation

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l.-s. à lui payer une indemnité de relocation à hauteur de 3.300.- euros, correspondant à trois mois de loyers.

L'article 1760 du code civil dispose: *«En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.»*

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (op. cit).

En l'espèce, comme la locataire occupe toujours le bien donné à bail, il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation. Il se peut en effet que l'objet du bail pourra être reloué dès la libération des lieux par le preneur actuel. Tendant à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle, la demande de paiement d'une indemnité de relocation est prématurée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

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.

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.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l.-s. aux frais et dépens de l'instance.

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,

donne acte à PERSONNE1.) de la modification de sa demande en paiement,

dit la demande en paiement fondée à hauteur de 2.745,81 euros,

partant,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) s.à r.l.-s. à payer à PERSONNE1.) le montant de **2.745,81 euros (deux mille sept cent quarante-cinq euros et quatre-vingt-un cents)**,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) s.à r.l.-s.,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) s.à r.l.-s. à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 2 (deux) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande en paiement de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de relocation,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) s.à r.l.-s. à payer à PERSONNE1.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) s.à r.l.-s. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.