

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°33/2024
E-BAIL-585/23

Audience publique du 5 janvier 2024

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

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par sa gérante unique PERSONNE1.),

et

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

partie défenderesse, comparant en personne.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 20 novembre 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 13 décembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties entendues en leurs moyens et explications.

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 20 novembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a 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 1.980,44 euros à titre

d'arriérés de loyers et de charges locatives avec les intérêts tels que de droit à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros, 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 10 janvier 2022 et d'un avenant signé le 21 avril 2022, elle a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 550.- euros, augmenté à 583,11 euros en mars 2023, et d'un montant de 75.- euros à titre de charges. Elle soutient que malgré différentes mises en demeure, le locataire redoit la somme de 1.980,44 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois d'août à novembre 2023.

A l'audience des plaidoiries du 13 décembre 2023, la requérante, dûment représentée par sa gérante unique PERSONNE1.), verse un décompte actualisé suivant lequel elle modifie sa demande en paiement au montant de 1.953,44 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges jusqu'au mois de décembre 2023 inclus. Elle sollicite la résiliation du bail au vu des impayés ainsi que le déguerpissement du locataire. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) affirme ne pas avoir payé les loyers et charges des mois de novembre et de décembre 2023. Il indique que dans les lieux loués, les mesures de sécurité et d'hygiène ne sont pas respectées alors qu'aucun des extincteurs n'est conforme aux normes et que les douches ne sont pas propres. Il reproche à la requérante de profiter de la précarité des locataires pour les héberger dans un immeuble insalubre. Il affirme avoir résilié le bail par courrier du 26 septembre 2023 et avoir l'intention de quitter la chambre pour le 21 ou 22 décembre 2023. Il affirme avoir payé des avances, mais ne jamais avoir reçu de décomptes. Il explique ne pas avoir payé les deux derniers loyers alors que la requérante ne rend jamais les cautions aux locataires et qu'il ne veut pas subir la même situation.

La requérante conteste toutes les affirmations du défendeur. Elle explique qu'en date du 29 mars 2023, la Commune a effectué une visite de l'immeuble et que tous les extincteurs ont été échangés au mois d'avril 2023. Elle conteste formellement ne jamais restituer la caution aux locataires sortants et elle verse un décompte d'un autre locataire pour prouver qu'elle déduit la caution des arriérés.

En ce qui concerne les décomptes de l'année 2022, elle explique que malgré réclamations de sa part, le syndic n'a pas encore finalisé les décomptes. Elle donne par ailleurs à considérer que PERSONNE2.) ne lui a jamais réclamé les décomptes avant l'audience.

Motifs de la décision

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

Suivant contrat de bail signé en date du 21 avril 2022, ayant pris effet le 10 janvier 2022, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée à partager à deux personnes au 1^{er} étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 75.- euros.

Suite à un changement de chambre, les parties ont signé un avenant au contrat de bail en date du 21 avril 2022 aux termes duquel les conditions sont restées inchangées.

Il résulte des pièces versées au dossier qu'à partir du mois de mars 2023, le loyer mensuel, charges comprises, a été augmenté au montant mensuel de 658,11 euros et que cette augmentation a été acceptée par le locataire qui a payé le montant augmenté à plusieurs reprises.

En date du 26 septembre 2023, PERSONNE2.) a adressé à la société SOCIETE1.) s.à r.l. un courrier de résiliation du bail avec effet au 21 décembre 2023.

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

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 1.953,44 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de décembre 2023 inclus.

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.

Les pièces versées par PERSONNE2.) ne permettent pas de retenir que les loyers et avances sur charges réclamés ont été payés.

Le tribunal note par ailleurs qu'aux termes du contrat, PERSONNE2.) s'est engagé à payer des avances sur charges mensuelles. Il ne saurait ainsi refuser le paiement des avances de l'année 2023 au motif que le décompte de l'année 2022 n'a pas encore été finalisé. Il n'est pas non plus admis à retenir le paiement des deux derniers loyers par souci de ne pas se faire rembourser la garantie locative.

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 1.953,44 euros.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du 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).

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

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 PERSONNE2.) 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. de la modification de sa demande en paiement,

dit la demande en paiement fondée à hauteur de 1.953,44 euros,

partant,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le montant de **1.953,44 euros (mille neuf cent cinquante-trois euros et quarante-quatre cents)** avec les intérêts légaux à partir du 13 décembre 2023, date de la demande actualisée, jusqu'à solde,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

condamne PERSONNE2.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) 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 la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. 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 PERSONNE2.) 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.