Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 234/25
du 21.01.2025
L-BAIL-679/24

Audience publique du vingt-et-un janvier deux mille vingt-cinq

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), anciennement L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant à l'audience par son gérant PERSONNE1.),

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 septembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 8 novembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 7 janvier 2025 à 9 heures salle JP0.15, lors de laquelle PERSONNE1.), se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail du 1er décembre 2023 avec effet au même jour, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée de six mois reconductible tacitement de mois en mois, un studio meublé sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100 euros et d'une avance sur charge de 250 euros, payables ensembles et d'avance le premier de chaque mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 23 septembre 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner celui-ci au paiement des arriérés de loyers et avances sur charges à hauteur de 10.800 euros, voir prononcer la résiliation du contrat de bail et voir ordonner le déguerpissement du locataire.

La société SOCIETE1.) a également sollicité l'allocation d'une indemnité de 600 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance et à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries du 7 janvier 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers et avances sur charges pour les mois d'octobre 2024 à janvier 2025, pour la porter sa demande au montant total de 16.200 euros.

Pour le surplus, la partie requérante s'est référée à la requête introductive d'instance.

A la même audience, PERSONNE2.) a reconnu être en défaut de paiement des loyers et avances sur charges. Il ne s'est pas opposé à la résiliation du contrat de bail tout en indiquant que sa situation financière serait précaire et qu'il serait seul sans aucun soutient.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

- *Les arriérés de loyers et d'avances sur charges*

En l'espèce, la société SOCIETE1.) réclame, au titre de sa demande initiale, le paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de mars 2024 à septembre 2024, soit un montant de 10.800 euros se composant comme suit :

SCAN

Au jour des plaidoiries, la société SOCIETE1.) augmente sa demande à concurrence des loyers pour les mois d'octobre 2024 à janvier 2025.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers pour les mois d'octobre 2024 à janvier 2025. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

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

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, il résulte des éléments de la cause que depuis le mois de mars 2024, PERSONNE2.) reste en défaut de payer le loyer et les avances sur charges s'élevant à un montant de 1.350 euros mensuel.

Il résulte du décompte versé en cause par la société SOCIETE1.), qu'au mois d'avril 2024 PERSONNE2.) a effectué un paiement de 2.000 euros, de sorte qu'il y a lieu d'en tenir compte.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 12.850 euros (11 x 1.350 – 2.000).

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer au paiement de la somme de 12.850 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 9.450 euros, à partir du 23 septembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 3.400 euros, à partir du 7 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

- *La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement*

La société SOCIETE1.) sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation du locataire au déguerpissement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux

échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder aux parties défenderesses.

- *Les demandes accessoires*

L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 600 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 200 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, au vu de l'importance des arriérés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Les dépens

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE2.).

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

la **dit** recevable ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de l'augmentation de sa demande;

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 12.850 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 9.450 euros, à partir du 23 septembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 3.400 euros, à partir du 7 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **40 (quarante)** jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 200 euros à titre d'indemnité de procédure ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier