

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1667/23
L-BAIL-99/23

Audience publique du 7 juin 2023

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

SOCIETE1.) s.à r.l., société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., établie à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Jérémie BERNARD, avocat, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à Gonderange

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 24 mai 2023

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 mars 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Bruno VIER se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 mai 2023 et puis refixée au 24 mai 2023.

Par courrier du 23 mai 2023, Maître Bruno VIER informa le tribunal du dépôt de son mandat.

Lors de l'audience du 24 mai 2023, Maître JérémY BERNARD, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl., fut entendu en ses 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 :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 21 février 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef du défendeur et le condamner au déguerpissement endéans la huitaine de la notification du jugement. En outre, la requérante réclame la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 2.550.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante sollicite également la majoration de trois points du taux d'intérêt à partir du troisième mois suivant la signification du jugement, l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande en condamnation du défendeur au titre d'arriérés de loyers au montant de 5.100.- euros, suivant décompte actualisé.

Elle expose avoir donné en location à PERSONNE1.), suivant contrat de bail du 25 juillet 2022, une chambre dans un immeuble sis à ADRESSE3.) à partir du 1^{er} août 2022, moyennant un loyer mensuel de 850.- euros, charges incluses.

Elle fait valoir le non-paiement des loyers comme motif grave et légitime de résiliation du bail.

Appréciation

La partie défenderesse, bien que s'étant régulièrement fait représenter lors du premier appel de la cause, n'a pas comparu à l'audience du 24 mai 2023. Néanmoins, en application des articles 74 et 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard.

En vertu de l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En l'espèce, la demande est régulière en la forme et partant recevable.

1. Quant aux arriérés de loyers

La requérante réclame, aux termes de sa requête, la condamnation de la partie défenderesse à lui payer le montant de 2.550.- euros au titre d'arriérés de loyer accumulés pour les mois d'août 2022 à février 2023.

Suivant le décompte actualisé versé lors des plaidoiries, la partie requérante réclame finalement l'ensemble des loyers échus pour les mois d'août 2022 à mai 2023, soit 8.500.- euros, déduction faite de trois virements de 200.- euros, 650.- euros et 2.550.- euros reçus en date de 15 et 16 septembre et 14 décembre 2022 respectivement. Elle demande dès lors la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 5.100.- euros.

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.

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

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.

En l'espèce, le contrat de bail signé entre parties stipule que le loyer est payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la partie requérante pour le montant réclamé de 5.100.- euros.

Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 2.550.- euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 21 février 2023, et sur le montant de 2.550.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 24 mai 2023, à chaque fois jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit.

2. Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

La requérante sollicite la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire pour manquement grave à ses obligations.

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. Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en effet en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Le bailleur n'est point obligé de mettre le locataire en demeure de payer régulièrement le loyer, la simple survenance de l'échéance stipulée dans le contrat de bail valant mise en demeure.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues ainsi que le paiement irrégulier du loyer convenu, dès lors qu'il s'agit de retards considérables, constitue une cause de résiliation.

Il ressort des considérations précédentes que la partie défenderesse a accumulé des arriérés de loyers à hauteur de 5.100.- euros, ce qui justifie la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire.

La demande de la requérante à voir prononcer la résiliation judiciaire est partant justifiée et fondée.

Par conséquent, il y a également lieu de faire droit à la demande de la requérante en déguerpissement du locataire.

Il y a dès lors lieu d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

3. Quant aux mesures accessoires

La requérante demande une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière responsabilité des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 250.- euros.

La requérante sollicite encore à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Enfin, la partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

dit la demande recevable ;

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

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour le montant de 5.100.- euros à titre d'arriérés de loyer ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 5.100.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 2.550.- euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 21 février 2023, et sur le montant de 2.550.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 24 mai 2023, le tout jusqu'à solde ;

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties pour faute grave dans le chef d'PERSONNE1.) ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **40 jours** à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la partie 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 fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 250.- euros ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 250.- euros ;

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

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, date qu'en tête, par Brice HELLINCKX, Juge de paix, assisté de la greffière Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

Brice HELLINCKX

Martine SCHMIT