

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1644/23
du 6.6.2023

Dossier n° L-BAIL-112/23

Audience publique du six juin deux mille vingt-trois

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 anonyme SOCIETE1.) S.A.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Talha CELIK, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 28 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut par Maître Talha CELIK, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE1.), comparut en personne.

Les parties furent entendues en leurs explications 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 28 février 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 6.800.- euros au titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et la somme de 3.600.- euros à titre d'arriérés d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La requérante demande la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement. Elle sollicite finalement une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 31 août 2019, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 1^{er} septembre 2019, un appartement sis à L-ADRESSE2.),

moyennant un loyer mensuel de 1.700.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 200.- euros.

La requérante affirme avoir procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat par courrier du 3 décembre 2020. A la suite de cette résiliation du bail, la partie défenderesse aurait payé les arriérés de loyers et elle aurait dès lors accepté que la locataire continue à occuper les lieux.

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre de loyers et avances sur charges impayés des mois d'avril et de mai 2023 et conclut dès lors à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer le montant de 10.200.- euros, respectivement de 4.000.- euros, soit au total la somme de 14.200.- euros.

La demanderesse maintient ses autres demandes.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. augmente sa demande des loyers et avances sur charges venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

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.

Tel que rappelé ci-dessus, suite à une résiliation du bail avec effet immédiat au mois de décembre 2020, la bailleuse a laissé la locataire dans les lieux. Par conséquent, un nouveau contrat de bail s'est formé entre les parties aux mêmes conditions que l'ancien contrat de bail, soit un loyer mensuel de 1.700.- euros et une avance sur charges mensuelle de 200.- euros.

PERSONNE1.) ne conteste pas les montants réclamés au titre des arriérés de loyers et avances sur charges. Elle expose avoir perdu son emploi à la suite d'un accident. Actuellement, elle toucherait le REVIS et elle expose que sa situation financière serait particulièrement délicate. Elle aurait deux enfants à charge et ne souhaite pas quitter les lieux. Elle serait en contact avec l'office social de sa commune en vue d'une prise en charge de ses arriérés de loyers.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et de l'aveu même de PERSONNE1.) qu'elle reste actuellement redevable de la somme de 14.200.- euros.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant total réclamé, avec les intérêts légaux, sur le montant de 10.400.- euros, à partir du 28 février 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 3.800.- euros, à partir du 16 mai 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

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 (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives 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 deux mois est à accorder à la partie défenderesse.

La partie demanderesse est cependant à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi faisant défaut en l'espèce.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire, au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Cette demande est justifiée en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, au regard de la reconnaissance de la partie défenderesse de redevoir le montant réclamé. En revanche, il y a lieu de la rejeter pour autant que le jugement ordonne la résiliation du bail et le déguerpissement de la défenderesse puisque les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

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,

d i t recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 14.200.- euros à titre de loyers et avances sur charges impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 14.200.- (quatorze mille deux cents) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 10.400.- (dix mille quatre cents) euros, à partir du 28 février 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 3.800.- (trois mille huit cents) euros, à partir du 16 mai 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e 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 ;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

o r d o n n e l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution, uniquement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire aux arriérés de loyers et avances sur charges ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER