

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2150/23
L-BAIL-598/22

Audience publique du 12 juillet 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., (anciennement **SOCIETE2.) 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

comparant initialement par Mme PERSONNE1.), salariée, en vertu d'une procuration écrite

comparant à l'audience du 3 juillet 2023 par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, ayant déposé son mandat en date du 20 juin 2023

comparant en personne à l'audience du 3 juillet 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 4 novembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 novembre 2022.

Lors de la prédite audience, la société demanderesse fut représentée par Mme PERSONNE1.) en vertu d'une procuration écrite tandis que Maître Luc MAJERUS se présenta pour la partie défenderesse. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 janvier 2023, puis refixée au 22 mars 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Raffaele PETRULLO, en remplacement de Maître Georges WIRTZ, et Maître Züleyha KAN, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 26 avril 2023.

En date du 28 avril 2023, en raison de l'arrêt de maladie prolongé du juge, la rupture du délibéré fut prononcée et l'affaire fut fixée à l'audience du 19 juin 2023 aux fins d'être réexposée devant une autre composition. Par la suite, l'affaire fut renvoyée à l'audience du 21 juin 2023 devant la composition devant laquelle l'affaire avait été exposée.

Par courrier du 20 juin 2023, Maître Luc MAJERUS informa le tribunal du dépôt de son mandat.

Lors de l'audience du 20 juin 2023, l'affaire fut refixée au 3 juillet 2023 afin d'informer régulièrement la partie défenderesse de la date d'audience.

Lors de la dernière audience, Maître Georges WIRTZ et M. PERSONNE2.) déclarèrent ne vouloir rien ajouter à leurs plaidoiries antérieures.

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 le 4 novembre 2022, la société SOCIETE2.) S.à r.l. a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.500 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de septembre et octobre 2022, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 250 euros et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 22 mars 2023, la société SOCIETE2.) S.à r.l. :

- augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers à la somme de 2.250 euros pour la période de septembre à novembre 2022 ;
- demande à voir constater la résiliation unilatérale fautive du contrat de bail par PERSONNE2.) en date du 7 novembre 2022 ;
- demande à voir condamner PERSONNE2.), principalement, à lui payer somme de 7.500 euros correspondant aux loyers dus jusqu'au mois de septembre 2023 inclus, date de l'échéance contractuelle du bail, subsidiairement, une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers ;
- augmente sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 1.000 euros.

En cours de délibéré, suivant courriel du 3 juillet 2023, le mandataire de la requérante informe le tribunal que suivant résolution prise en assemblée générale extraordinaire du 20 février 2023, la dénomination de celle-ci a été modifiée en « SOCIETE1.) S. à r.l. ».

Il échet de lui en donner acte.

La requérante expose que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} octobre 2021, pour une durée d'un (1) an, elle a donné en location à PERSONNE2.) une chambre située au 2^{ème} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750 euros, payable par anticipation le premier de chaque mois.

Elle soutient que le 7 novembre 2022, le défendeur aurait quitté les lieux loués sans l'en avoir informée au préalable et sans avoir respecté un quelconque préavis, alors qu'on aurait été dans le second terme contractuel qui durerait jusqu'au mois de septembre 2023 inclus.

Il y aurait partant lieu de déclarer cette résiliation unilatérale fautive et de condamner le défendeur à lui payer la somme de 7.500 euros correspondant aux loyers redus jusqu'au terme contractuel sur base de l'article 1134 du code civil, sinon une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers.

Le défendeur lui resterait en outre redevable du paiement des loyers des mois de septembre à novembre 2022 inclus, soit d'une somme de 2.250 euros.

PERSONNE2.) soulève, à titre principal, la nullité de la requête pour absence d'indication du numéro RCS de la requérante.

A titre subsidiaire, il demande à voir débouter la requérante de sa demande et il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) fait valoir qu'il serait profane du droit, qu'il parlerait mal le français, qu'il aurait du mal à s'exprimer et qu'il aurait transmis au bailleur le souhait de quitter les lieux pour le 1^{er} novembre 2022.

Il ne conteste pas être redevable des loyers des mois de septembre et octobre 2022 et il demande à voir ordonner la compensation du montant réduit de ce chef avec la garantie locative versée de 1.500 euros.

Il soutient ensuite qu'il n'aurait plus occupé le logement au mois de novembre 2022, de sorte qu'aucun loyer ne serait dû pour ce mois, sinon seulement pour la période du 1^{er} au 7 novembre 2022.

Il s'oppose ensuite à la demande à titre d'indemnité de relocation, formulée à titre subsidiaire, au motif que la requérante resterait en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'un préjudice dans son chef et de l'existence de dégâts dans les lieux loués.

La société SOCIETE1.) S. à r.l. se rapporte à la sagesse du tribunal concernant le moyen de nullité soulevé par le défendeur, en donnant à considérer que celui-ci a été touché par la convocation et que le but recherché par la loi serait partant atteint.

Au fond, elle conteste avoir été informée du départ du locataire.

1. Quant à la nullité de la requête introductive d'instance

Aux termes de l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation : « *La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.*

La requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci ».

L'indication du numéro sous lequel la société requérante est inscrite au registre de commerce n'est pas prévue par cette disposition.

Il ne s'agit pas non plus d'une formalité substantielle à respecter par le demandeur en dehors de toute exigence légale.

Il s'ensuit que le moyen soulevé par PERSONNE2.) est à rejeter.

La demande, introduite par ailleurs dans les formes et délais de la loi et non autrement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable.

2. Quant au fond

Il résulte des pièces versées en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} octobre 2021, pour une durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année sauf dénonciation par l'une des parties par lettre recommandée trois mois avant l'échéance, la société SOCIETE2.) S.à r.l., actuellement la société SOCIETE1.) S. à r.l., a donné en location à PERSONNE2.) une chambre située au 2^{ème} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750 euros, payable par anticipation le premier de chaque mois, et moyennant versement d'une garantie locative de 1.500 euros.

Il n'est ensuite pas contesté par PERSONNE2.) qu'il n'a pas dénoncé le bail à son échéance moyennant respect du préavis de trois mois stipulé dans le contrat de bail, le défendeur reconnaissant même explicitement que le loyer pour le mois d'octobre 2022 est dû, de sorte que conformément aux stipulations du contrat, le bail a été prorogé pour une nouvelle durée d'une année jusqu'au 30 septembre 2023.

Il est de principe que le contrat de bail à durée déterminée prend fin à l'expiration du terme. Si le bail est à durée déterminée, les parties ne peuvent en principe y mettre fin unilatéralement avant l'échéance convenue, sauf accord exprès de la partie créancière de l'obligation.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) a quitté les lieux loués en début du mois de novembre 2022, les parties étant uniquement en désaccord quant à la date exacte du départ du locataire. A défaut pour PERSONNE2.) d'étayer son affirmation qu'il aurait quitté les lieux loués dès le 1^{er} novembre 2022 par une quelconque pièce justificative, celle-ci reste à l'état de pure allégation et il y a partant lieu de retenir la date du 7 novembre 2022 telle que reconnue par la bailleresse.

Le défendeur reste ensuite en défaut de verser la moindre pièce justificative qui établirait qu'il aurait informé la bailleresse de son intention de mettre fin au bail, et, à plus forte raison que celle-ci ait été d'accord avec une résiliation anticipée du contrat de bail, laquelle est partant à déclarer fautive.

Si le locataire, sans reprocher au bailleur une faute, résilie de manière unilatérale et fautive le contrat de bail avant son terme, tel le cas en l'espèce, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résiliation du contrat de bail accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du code civil.

Le bailleur est dès lors en principe en droit de demander la poursuite des relations contractuelles avec le paiement des loyers échus jusqu'à la fin du contrat de bail. Néanmoins le bailleur peut commettre un abus de droit en exigeant l'exécution forcée de la convention de bail.

En l'espèce, PERSONNE2.) n'a aucunement pris position quant à la demande en poursuite du bail jusqu'à son terme contractuel, et il n'a, plus particulièrement, pas fait état d'un éventuel abus de droit dans le chef de la requérante.

A défaut de contestation circonstanciée formulée par PERSONNE2.), il y a partant lieu de retenir que la société SOCIETE1.) S. à r.l. peut prétendre au paiement des loyers jusqu'à l'échéance du bail, soit jusqu'au 30 septembre 2023.

Dans la mesure où il n'est pas contesté que PERSONNE2.) n'a plus réglé le loyer depuis le mois de septembre 2022, la demande de la société SOCIETE1.) S. à r.l. est à déclarer fondée pour la somme réclamée de (13 x 750 =) 9.750 euros.

Comme la société SOCIETE1.) S. à r.l. reconnaît avoir récupéré les clefs de l'appartement au courant du mois de novembre 2022 et comme elle ne fait pas état de l'existence de dégâts locatifs qui auraient affecté les lieux loués après le départ du défendeur, il y a dès lors lieu, par compensation avec la garantie locative de 1.500 euros, de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) S. à r.l. fondée pour la somme de (9.750 – 1.500 =) 8.250 euros.

3. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) S. à r.l. l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, tandis que PERSONNE2.) ne peut pas prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Par ces motifs

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

donne acte à la requérante que sa dénomination a été modifiée en « SOCIETE1.) S. à r.l. » ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S. à r.l. :

- de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;
- qu'elle demande à voir constater la résiliation unilatérale fautive du contrat de bail par PERSONNE2.) en date du 7 novembre 2022 ;
- qu'elle demande à voir condamner PERSONNE2.), principalement, à lui payer somme de 7.500 euros correspondant aux loyers dus jusqu'au mois de septembre 2023 inclus, date de l'échéance contractuelle du bail, subsidiairement, une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers ;
- qu'elle augmente sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 1.000 euros ;

rejette le moyen de nullité de la requête soulevé par PERSONNE2.) ;

déclare la demande recevable ;

déclare fautive la résiliation unilatérale du bail effectuée le 7 novembre 2022 par PERSONNE2.) ;

après compensation avec la garantie locative, **déclare** la demande à titre de loyers dus jusqu'au mois de septembre 2023 inclus fondée pour la somme de 8.250 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S. à r.l. la somme de 8.250 (huit mille deux cent cinquante) euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 mars 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S. à r.l. une indemnité de procédure de 350 (trois cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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 par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT