

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2059/23
L-BAIL-332/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 6 JUILLET 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par PERSONNE1.), en remplacement de son administrateur PERSONNE2.),

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 mai 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 22 juin 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 22 juin 2023, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Le mandataire de la partie demanderesse 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrats de bail conclus en date des 28 décembre 2021, 21 février 2022, 7 août 2022, 14 octobre 2022 et 12 janvier 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) a donné en location à PERSONNE3.) une chambre meublée dans un immeuble, dont les parties communes sont destinées à la colocation, sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850 euros, charges comprises, augmenté ensuite à 890 euros à partir du 1^{er} septembre 2022.

PERSONNE3.) a libéré les lieux loués au mois de juin 2023.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 16 mai 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour entendre condamner le défendeur à lui payer la somme de 4.200 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande encore la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement endéans un délai de 8 jours et à défaut pour le défendeur de ce faire l'autorisation de le faire expulser par la force publique.

La requérante sollicite en outre la condamnation du défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 890 euros à compter de la résiliation jusqu'à la libération complète des lieux.

La société SOCIETE1.) sollicite finalement la condamnation d'PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros, aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 332/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a renoncé à sa demande tendant à la résiliation du bail et au déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué à comparaître à l'audience, n'y a comparu ni en personne, ni par mandataire.

Comme il ressort du récépissé de la lettre recommandée de convocation que celle-ci n'a pas été retirée par le défendeur, il y a lieu de statuer par un jugement par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'PERSONNE3.) lui redoit actuellement la somme de 4.200 euros au titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de janvier 2023 à mai 2023.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

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.

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 société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrats de bail conclus en date des 28 décembre 2021, 21 février 2022, 7 août 2022, 14 octobre 2022 et 12 janvier 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE3.) une chambre meublée dans un immeuble, dont les parties communes sont destinées à la colocation, sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850 euros, charges comprises, augmenté ensuite à 890 euros à partir du 1^{er} septembre 2022.

PERSONNE3.) a libéré les lieux loués au mois de juin 2023.

Au vu des contrats de bail versés, des explications fournies par la partie requérante et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de la société SOCIETE1.)

est à dire fondée à concurrence de la somme de 4.200 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 mai 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) est en conséquence condamné à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 4.200 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 mai 2023, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros.

PERSONNE3.) est dès lors condamné à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 350 euros.

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.

La partie défenderesse succombant au litige est condamnée 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 par défaut et en premier ressort,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de la renonciation à sa demande en résiliation du bail, en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable en la forme,

la **dit** fondée,

condamne PERSONNE3.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 4.200 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 mai 2023, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 350 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI