

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2865/23
L-BAIL-430/23

Audience publique du 8 novembre 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

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, 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 NUMERO2.)

partie demanderesse

représentée par son salarié, PERSONNE1.), en vertu d'une procuration écrite

e t

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

partie défenderesse

ne se présentant pas aux audiences des 21 août 2023 et 25 octobre 2023

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 4 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 août 2023.

A la prédite audience, l'affaire fut refixée à la demande de la société demanderesse, son représentant ne pouvant pas se présenter à l'audience. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté. L'affaire fut dès lors refixée au 25 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.), représentant la société SOCIETE1.) SA en vertu d'une procuration écrite, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), dûment informé de la date des plaidoiries, n'était ni présent ni représenté.

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 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SA 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 3.675 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mars à juillet 2023 et la somme de 240 euros à titre de frais de courrier, avec les intérêts légaux à partir du jugement à intervenir, et une indemnité d'occupation de 875 euros par mois à partir de la résiliation du bail jusqu'à l'évacuation complète des lieux loués, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef du défendeur, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'août à octobre 2023 à la somme de 6.300 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SA expose que suivant contrat de bail conclu en date du 15 juin 2022, renouvelé à deux reprises, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 795 euros, et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 80 euros par mois.

Elle soutient qu'en dépit de plusieurs rappels et mises en demeure, PERSONNE2.) n'aurait réglé qu'un acompte de 175 euros sur le loyer du mois de mars 2023 et qu'il ne réglerait plus du tout son loyer et l'avance sur charges depuis le mois d'avril 2023, de sorte à lui rester actuellement redevable de la somme de $(175 + 7 \times 875 =)$ 6.300 euros.

La requérante réclame encore le paiement d'une somme de $(3 \times 80 =)$ 240 euros à titre de frais de courrier.

Elle fait valoir que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave du locataire à ses obligations justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs du défendeur et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqué, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise au défendeur en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il résulte des pièces versées en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 15 juin 2022, pour une durée de trois mois, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2022, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à PERSONNE2.) la chambre meublée no 21 avec accès aux parties communes à partager avec les autres résidents de la résidence sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 875 euros, charges comprises, payable d'avance avant le 1^{er} de chaque mois.

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

Au vu des explications données par la société SOCIETE1.) SA et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part d'PERSONNE2.) qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme de $(175 + 7 \times 875 =)$ 6.300 euros.

En application de l'article 3, avant-dernier alinéa, du contrat de bail, il y a également lieu de déclarer la demande à titre de frais de courrier fondée pour la somme de $(3 \times 80 =)$ 240 euros.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

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

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés et au fait qu'PERSONNE2.) n'a payé qu'un acompte de 175 euros pour le mois de mars 2023 et qu'il ne règle plus du tout son loyer depuis le mois d'avril 2023, et qu'il ne s'est pas présenté à l'audience pour se justifier, il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et la condamnation du défendeur au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, eu égard aux caractéristiques du logement donné en location, il paraît justifié de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 600 euros par mois et de condamner partant PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité d'occupation de 600 par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'au déguerpissement effectif.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés et de l'absence de contestation, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation de ce chef, les dispositions d'ordre

public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE2.), et en premier ressort,

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 6.300 euros ;

déclare la demande à titre de frais de courrier fondée pour la somme de 240 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 6.540 (six mille cinq cent quarante) euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité d'occupation de 600 (six cents) euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'au déguerpissement ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 300 (trois cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation au paiement de la somme de 6.540 euros ;

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