

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3053/23
du 28.11.2023

Dossier n° L-BAIL-646/22

Audience publique extraordinaire
du vingt-huit novembre
deux mille vingt-trois

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Florence JOYEUX, avocat, en remplacement de Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Hugo Manuel DELGADO DIAS, avocat, demeurant à Pétange.

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 25 novembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 décembre 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut mise au rôle général à l'audience publique du vendredi, 13 janvier 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Comme suite à la demande du mandataire de la partie requérante du 17 janvier 2023, l'affaire fut reproduite à l'audience publique du mardi, 21 février 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après quatre remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 7 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, comparut par Maître Florence JOYEUX, avocat, en remplacement de Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS, avocat à la Cour, tandis que le défendeur, PERSONNE1.), comparut par Maître Hugo Manuel DELGADO DIAS, avocat.

Les mandataires des parties furent entendus 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 25 novembre 2022, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- principalement, voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 26 août 2022 et voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 13.300.- euros au titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à compter de la requête, sinon à compter de la décision à intervenir, jusqu'à solde, de voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à 800.- euros à partir du 26 août 2022, soit la somme de 2.400.- euros ;
- subsidiairement, voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 15.300.- euros et de fixer l'indemnité d'occupation sans droit ni titre mensuelle au montant de 800.- euros.

En tout état de cause, la partie requérante sollicite la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement, au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros, aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

La partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse une chambre dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer mensuel de 700.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, la partie requérante a précisé que les parties ont d'un commun accord convenu de fixer le montant du loyer, respectivement de l'indemnité d'occupation au montant de 500.- euros par mois à compter du mois de septembre 2022.

Par ailleurs, la partie requérante augmente sa demande au titre des indemnités d'occupation, sinon de loyers des mois de septembre 2022 à octobre 2023 et conclut, après déduction de plusieurs paiements intervenus depuis le dépôt de la requête, à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 17.400.- euros, respectivement de 13.300.- euros au titre d'arriérés de loyers et de 4.100.- euros à titre d'indemnités d'occupation.

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 civile immobilière SOCIETE1.) SCI augmente sa demande des indemnités d'occupation, sinon de loyers 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.

PERSONNE1.) s'est rapporté à la sagesse du tribunal.

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.

La partie requérante affirme avoir résilié le contrat de bail par courrier recommandé avec accusé de réception du 26 août 2022, suite au non-paiement de 19 mois de loyers.

A défaut pour la partie défenderesse d'avoir contesté la régularité de la résiliation du contrat de bail, il y a lieu de faire droit à la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI et de constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 26 août 2022.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que PERSONNE1.) reste actuellement redevable de la somme de 13.300.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de février 2021 à août 2022, aucune preuve de paiement relative à cette somme ne figurant au dossier.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant total réclamé, avec les intérêts légaux à partir du 25 novembre 2022, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore la condamnation du 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 condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la partie défenderesse.

Depuis la résiliation du contrat de bail en cause, PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre des lieux en question.

La demanderesse a droit en principe à une indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Les parties ayant d'un commun accord convenu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre au montant de 500.- euros, il y a lieu d'entériner cet accord.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation totale d'un montant de 4.100.- euros pour les mois de septembre 2022 à octobre 2023 est partant (après déduction des montants payés) à déclarer justifiée et fondée pour la somme de 4.100.- euros.

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI qui demande une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à débouter de sa demande, étant donné que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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 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 et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI ;

d o n n e acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI pour le montant de 13.300.- euros à titre de loyers impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI la somme de 13.300.- (treize mille trois cents) euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 novembre 2022, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

c o n s t a t e la résiliation du contrat de bail par courrier du 26 août 2022 ;

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 40 (quarante) jours 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 ;

f i x e l'indemnité d'occupation sans droit ni titre mensuelle au montant de 500.- euros ;

d i t fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI au titre d'arriérés d'indemnités occupation sans droit ni titre pour la période de septembre 2022 à octobre 2023 pour la somme de 4.100.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI la somme de 4.100.- (quatre mille cent) euros ;

d i t non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI au titre de l'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 les condamnations pécuniaires ;

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 extraordinaire 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.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier