

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3375/23
Dossier no. L-BAIL-709/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 21 décembre 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

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 NUMERO1.)

partie demanderesse, comparant par son administrateur unique, PERSONNE1.)

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, n'étant ni présent ni représenté.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 25 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 décembre 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, PERSONNE1.), administrateur unique de la société demanderesse, se présenta et fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, 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 SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 16 novembre 2022, ayant pris effet au 1^{er} décembre 2022 jusqu'au 31 mai 2023, renouvelé en date du 21 avril 2023 pour une nouvelle période ayant débuté le 1^{er} juin 2023 jusqu'au 30 novembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble, dont les parties communes sont destinées à la colocation, sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 850 euros, charges comprises.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée au greffe en date du 25 octobre 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour entendre condamner le défendeur à lui payer la somme de 3.640 euros à titre d'arriérés de loyers (3.400 euros) des mois de juillet 2023 à octobre 2023 et à titre de frais de courriers (3 x 80 euros), avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle sollicite encore la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement endéans un délai de quinzaine après la notification du jugement à intervenir et à défaut pour le défendeur de ce faire dans le délai impartit l'autorisation de le faire expulser par la force publique. La société SOCIETE1.) sollicite finalement l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 709/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande au montant total de 4.250 euros au titre des arriérés de loyers en incluant l'arriéré de loyer du mois de novembre 2023.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE2.), 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 que PERSONNE2.) lui redoit actuellement la somme totale de 4.250 euros à titre d'arriérés de loyer des mois de juillet 2023 à novembre 2023 ainsi que des frais de courrier d'un montant total de 240 euros. Le non-paiement du loyer justifierait la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

D. L'appréciation du Tribunal

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

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 partie requérante réclame paiement du loyer venu à échéance après l'introduction de sa requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable, de même que le surplus de sa demande.

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 contrat de bail conclu en date du 16 novembre 2022, ayant pris effet au 1^{er} décembre 2022 jusqu'au 31 mai 2023, renouvelé en date du 21 avril 2023 pour une nouvelle période ayant débuté le 1^{er} juin 2023 jusqu'au 30 novembre 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble, dont les parties communes sont destinées à la colocation, sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 850 euros, charges comprises.

Au vu du contrat de bail ainsi que de son renouvellement 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 4.250 euros au titre des arriérés de loyers des mois de juillet 2023 à novembre 2023, avec les intérêts légaux à partir du 7 décembre 2023, jour de l'augmentation de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 4.250 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 décembre 2023, jusqu'à solde.

La demande en remboursement de frais de courrier n'est aucunement justifiée, de sorte que la société SOCIETE1.) est à débouter de cette demande.

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. 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.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive.

Compte tenu des arriérés de loyers, il convient de retenir que PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et ce manquement justifie la résiliation du bail à ses torts exclusifs. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) et de le condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, la société SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

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 à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable et partiellement fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 4.250 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 décembre 2023, jusqu'à solde,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en paiement de frais de courrier d'un montant de 240 euros,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE2.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

condamne PERSONNE2.) 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 Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière