

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1225/24
du 29.3.2024

Dossier n° L-BAIL-861/23

Audience publique du vingt-neuf mars deux mille vingt-quatre

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

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.);

partie demanderesse,

comparant par Maître Clément SCUVEE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant, sinon par son conseil de gérance, sinon par son représentant légal actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.);

partie défenderesse,

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg.

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 13 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 12 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 5 mars 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Le requérant, PERSONNE1.), comparut par Maître Clément SCUVEE, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s., comparut par Maître Jean-Xavier MANGA, 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 13 décembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail et voir condamner la partie défenderesse au déguerpissement.

Le requérant réclame en outre la condamnation « *par provision* » de la partie défenderesse à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 5.000.- euros, « *une fois le délai au déguerpissement échu* ».

Finalement, il requiert la somme de 1.750.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts, une indemnité de procédure de 1.750.- euros, la condamnation de la partie défenderesse 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.

Par contrat de bail du non daté mais prenant effet au 1^{er} avril 2024, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 3.300.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, le requérant a demandé le rejet de la farde de quatre pièces versée par le mandataire de la partie défenderesse pour avoir été versée tardivement, soit la veille de l'audience en début d'après-midi.

Il sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 6.600.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de février et mars 2024.

Le requérant précise que sa demande au titre de l'indemnité de procédure serait une demande subsidiaire à sa demande au titre des frais et honoraires d'avocat exposés.

PERSONNE1.) reproche à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. le paiement tardif des loyers. Les parties auraient convenu au contrat de bail que le loyer est payable par anticipation le 28 du mois précédant le mois concerné par le paiement.

Or, depuis le début du bail, la locataire payerait le loyer systématiquement avec retard et donc de manière irrégulière et ce nonobstant une mise en demeure du 27 novembre 2023. Le requérant refuse d'accepter ces paiements irréguliers et craint que la situation empire comme ce serait le cas pour un deuxième contrat de bail liant les deux parties pour un autre immeuble.

Le requérant réclame partant la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de la locataire et sa condamnation au déguerpissement et une indemnité d'occupation mensuelle de 5.000.- euros.

La société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. s'oppose au rejet de ses pièces et explique que celles-ci seraient très importantes pour établir la cause des retards de paiement. Comme le requérant aurait procédé à une saisie sur son compte bancaire, elle serait dans l'impossibilité de procéder au paiement des loyers.

Elle reconnaît les retards de paiement des loyers mais soutient que ces retards seraient minimes et qu'elle aurait toujours été en mesure de payer les loyers rédus jusqu'au blocage de son compte bancaire. Comme elle serait de bonne foi et souhaiterait payer les loyers rédus pour les mois de février et mars 2024, il n'y aurait pas lieu de prononcer une condamnation à ce titre.

Elle s'oppose à la résiliation du contrat de bail et explique que les parties auraient certes conclu deux contrats de bail ; or, ces contrats seraient distincts en ce qu'ils portent sur deux immeubles différents. Une faute commise dans l'exécution d'un

contrat ne saurait justifier la résiliation d'un autre contrat et conteste toute faute grave dans son chef.

Elle conteste en outre la demande du requérant à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant supérieur au montant du loyer convenu entre les parties et s'oppose tant à la demande adverse au titre des frais et honoraires d'avocat que de l'indemnité de procédure.

A titre reconventionnel, elle réclame une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Le requérant s'oppose à la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure et insiste sur sa propre obligation de rembourser un prêt immobilier pour cet immeuble d'un montant de 7.000.- euros par mois.

Quant au rejet de la farde de pièces de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s.

PERSONNE1.) sollicite le rejet de la farde de quatre pièces de la partie défenderesse pour avoir été communiquées la veille de l'audience.

Suivant l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Suivant l'article 282 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Il est difficile de fixer une durée déterminée au délai « utile » puisque tout dépend au cas par cas du genre d'affaires, du volume et du nombre des pièces communiquées et de leur nature (Thierry HOSCHEIT : Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, n° 541, Editions Bauler).

Le volume et le nombre de pièces ainsi que la nature des pièces influent aussi sur le temps que leur destinataire doit investir pour en prendre utilement connaissance et les instruire (ibidem).

En l'espèce, la partie défenderesse a communiqué les pièces attestant de l'existence d'une saisie sur comptes réalisée à la demande du requérant ainsi qu'un courrier émanant du mandataire du requérant.

Au vu du nombre très limitée de pièces communiquées dont la prise de connaissance ne relève d'aucune difficulté particulière, il n'y a pas lieu d'écarter les prédites pièces, alors qu'elles n'ont pas porté atteinte aux droits de la défense de la partie demanderesse.

Quant au fond

Lors de l'audience des plaidoiries, le requérant a sollicité la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 6.600.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier et février 2024.

Comme le requérant s'est réservé, dans sa requête introductive d'instance, le droit de réclamer les arriérés de loyers échus, cette demande est recevable.

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 société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. reconnaît ne pas avoir payé les montants réclamés.

La demande de PERSONNE1.) est partant fondée et justifiée pour le montant réclamé de 6.600.- euros.

Le requérant sollicite en outre la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de la locataire et sa condamnation 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.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues ainsi que le paiement irrégulier du loyer convenu, dès lors qu'il s'agit de retards considérables, constitue une cause de résiliation.

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.

En l'espèce, il résulte du décompte versé en cause que les retards de paiement des loyers sont répétitifs et que les loyers des mois de février et mars 2024 sont impayés au jour des plaidoiries.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement est à accorder à la partie défenderesse.

PERSONNE1.) réclame en outre la condamnation « *par provision* » de la partie défenderesse à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 5.000.- euros, « *une fois le délai au déguerpissement échu* ».

Le tribunal rappelle qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le bailleur a en principe droit à une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. LA HAYE ET VANKERCKHOVE - *Novelles, droit civil - Le louage de choses - t. VI, vol. I, n° 406 ; Jurisclasseur civil - art. 1708 à 1782, fasc. 295, n° 25*).

Ne pouvant prononcer une condamnation pour des indemnités d'occupation à échoir, cette demande constituant une demande future, le tribunal peut cependant fixer le montant de l'indemnité d'occupation.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail, n° 228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte rendu de jurisprudence, n° 189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux., 21 décembre 2007, n° 111.396 du rôle*).

En l'espèce, il n'existe aucun élément permettant de conclure que la valeur locative réelle de l'immeuble serait supérieure au montant du loyer actuel, de sorte qu'il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 3.300.- euros.

Le requérant sollicite par ailleurs la condamnation de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. à lui payer la somme de 1.750.- euros au titre des frais et honoraires exposés dans le cadre du présent litige, sinon de lui accorder la même somme au titre d'indemnité de procédure.

A défaut pour PERSONNE1.) de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, il est à débouter de cette demande.

PERSONNE1.) réclame en outre une indemnité de procédure de 1.750.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis que la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. réclame une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros sur le même fondement.

Au regard de l'issue du litige, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. est à débouter de sa demande, tandis que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée et justifiée à concurrence d'un montant de 500.- euros.

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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 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, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de loyers impayés pour le montant de 6.600.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.600.- (six mille six cents) euros ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **2 (deux)** mois 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 le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 3.300.- euros ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre des frais et honoraires d'avocat réclamés et en **d é b o u t e** ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. à payer à PERSONNE1.) la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. au titre de l'indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique 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