

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1393/24
du 26.4.2024

Dossier n° L-BAIL-889/23

Audience publique du vingt-six avril
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

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

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Marc FEYEREISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie défenderesse,

comparant en personne.

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 29 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 février 2024 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

La requérante, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., comparut par Maître Marc FEYEREISEN, avocat à la Cour, tandis que le défendeur, PERSONNE1.), comparut en personne.

Après avoir entendu les parties en leurs explications et conclusions, le tribunal refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 19 mars 2024 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

La requérante, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., recomparut par Maître Marc FEYEREISEN, avocat à la Cour, tandis que le défendeur, PERSONNE1.), recomparut en personne.

Les parties furent entendues 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 29 décembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 7.200.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de juin 2022, février, avril, mai, juin, août, septembre, octobre et décembre 2023, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. La requérante sollicite encore une augmentation de ce taux d'intérêt de trois points à partir du 3^{ème} mois de la notification du jugement intervenir.

La requérante demande en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement. Elle sollicite finalement une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 1^{er} mai 2021, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet à la même date, un studio meublé dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer mensuel de 1.200.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre des loyers des mois de janvier, février et mars 2024 et conclut, après déduction des paiements intervenus depuis le dépôt de la requête, à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 4.000.- euros.

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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. augmente sa demande des loyers des mois 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.

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.

PERSONNE1.) reconnaît redevoir le montant réclamé. Il explique que son employeur l'aurait payé en retard, ce qui expliquerait les impayés et sollicite une chance pour payer les arriérés de loyers. Il s'oppose à la résiliation du contrat de bail.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que PERSONNE1.) reste actuellement redevable de la somme de 4.000.- euros à titre d'arriérés de loyers, 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 29 décembre 2023, jour de la demande, jusqu'à solde.

La partie requérante demande par ailleurs à ce que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

La requérante sollicite encore la résiliation du contrat de bail et 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 résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

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

La partie demanderesse demande en sus une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 200.- euros.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ;

d o n n e acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. pour le montant de 4.000.- euros à titre de loyers impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. la somme de 4.000.- (quatre mille) euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 décembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du jugement ;

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 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 ;

d i t fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 200.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. la somme de 200.- (deux cents) euros ;

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 PERSONNE1.) 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