

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2960/24
L-BAIL-222/24

Audience publique du 7 octobre 2024

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 **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par sa gérance actuellement en fonctions, enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société **LTG Affekotengesellschaft SARL**, établie et ayant son siège social à **L-2418 LUXEMBOURG, 5, rue de la Reine**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B275674 et sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Paul BENOIT-KECHICHIAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Andrei ZAMFIROIU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Paul BENOIT-KECHICHIAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

comparant en personne

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 22 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 juin 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 septembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Andrei ZAMFIROIU, en remplacement de Maître Paul BENOIT-KECHICHIAN, ce dernier en représentation de la société LTG Affekotengesellschaft SARL, ainsi que PERSONNE1.) furent entendus en leurs moyens 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe le 22 mars 2024, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir déclarer que le bail conclu entre parties a valablement été résilié avec effet au 11 mars 2024, sinon à titre subsidiaire de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail précité;
- voir condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 5.580 EUR au titre des loyers impayés ainsi que la somme de 500.- EUR à titre de charges impayées, avec les intérêts légaux ;

- voir condamner la partie défenderesse à libérer les lieux loués et à en déguerpir avec tous ceux qui les occupent de son chef à compter du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR 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 en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

A l'audience des plaidoiries du 16 septembre 2024, la société SOCIETE1.) SARL augmente sa demande à titre d'indemnité d'occupation sinon d'arriérés de loyers et charges pour la période d'avril 2024 à septembre 2024 inclus suivant décompte versé en cause.

Il échet de lui en donner acte.

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) SARL expose avoir donné en location, suivant contrat de bail signé entre les parties en date du 15 novembre 2022, « une chambre entièrement meublée dans une maison individuelle sise à ADRESSE2.), L-ADRESSE2.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 900.- EUR et 50.- EUR d'avances sur charges.

La requérante expose que la défenderesse s'acquitte de ses loyers et avances sur charges avec retard et que depuis le mois d'octobre 2023 jusqu'à ce jour elle ne réglerait plus du tout ceux-ci.

Elle reproche au locataire une violation grave des obligations contractuelles laquelle aurait justifié la résiliation unilatérale du contrat avec effet immédiat du 11 mars 2024, sinon la résiliation judiciaire aux torts exclusifs du locataire, à savoir, le non-paiement des loyers et des charges locatives.

La partie défenderesse ne conteste pas la somme réclamée à titre d'arriérés de loyers et de charges en expliquant se trouver actuellement dans une situation financière très difficile et demande la clémence du tribunal dans la fixation du montant de l'indemnité de procédure.

Motifs de la décision

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévu par la loi.

- Validité de la résiliation unilatérale du contrat de bail

Conformément à l'article 1762-11 alinéa 1^{er} du Code civil, « Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur ».

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. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail. Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en effet en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation.

En l'espèce, le décompte versé par la partie demanderesse et figurant dans sa requête introductive d'instance fait état, qu'à la date du courrier de résiliation du 11 mars 2024, les arriérés de loyers et charges s'étalant sur une période de 6 mois s'élevaient à un montant total 6.080.- EUR.

Au vu des explications fournies par la société SOCIETE1.) SARL et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de la défenderesse, il y a lieu de constater que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet immédiat aux torts exclusifs de cette dernière suivant le courrier du 11 mars 2024 précité.

➤ Demande en déguerpissement

Le bail ayant dès lors été valablement résilié à la date du 11 mars 2024, PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre depuis cette date et la société SOCIETE1.) SARL peut partant valablement requérir son déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement eu égard à la durée du bail.

➤ Arriérés de loyers et de charges

Les loyers des mois d'octobre 2023 à mars 2024 compris n'étant pas contestés de la part de la défenderesse, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SARL pour la somme de 5.580.- EUR à titre d'arriérés de loyer.

Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur cette somme à partir du dépôt de la requête introductive d'instance jusqu'à solde.

➤ Fixation d'une indemnité d'occupation

Dès lors que le bail est déclaré résolu, il ne sort plus ses effets, quand bien même le locataire s'est maintenu ou se maintient encore dans les lieux. Dès lors, le preneur n'est plus tenu de payer des « loyers » ; sauf au cas où il poursuivrait son occupation dans le cadre d'une prorogation contractuelle ou légale ou sous le bénéfice d'un délai de grâce qui lui aurait été octroyé à l'amiable ou par voie judiciaire (cf. Nouvelles, ouvrage précité, n° 405).

Si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est 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.

En l'espèce, malgré résiliation du bail avec effet immédiat le 11 mars 2024, PERSONNE1.) occupe encore les lieux jusqu'à ce jour.

Il est dès lors à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 12 mars 2024.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL sollicite une indemnité d'occupation pour les mois d'avril 2024 à septembre 2024.

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 (cf. TAL, 20 février 2004, n° 85606 du rôle).

Il y a lieu de fixer, ex aequo et bono, l'indemnité d'occupation mensuelle à payer jusqu'à la libération des lieux au montant du loyer du contrat résilié, soit au montant de 1.045.- EUR, tel que réclamé.

➤ Arriérés d'indemnités d'occupation

Il y a lieu de faire droit à la demande pour le montant de (6x1.045) 6.270.- EUR au titre des indemnités d'occupation pour les mois d'avril à septembre 2024.

Cette condamnation est à assortir des intérêts légaux à partir de l'augmentation de la demande, le 16 septembre 2024, jusqu'à solde.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer, tout en tenant compte de la situation financière précaire de la partie défenderesse, une indemnité de procédure de 100.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

➤ 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.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, 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 et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, sinon à titre d'indemnité d'occupation;

déclare la demande recevable ;

dit la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat opérée le 11 mars 2024 aux torts exclusifs de PERSONNE1.) bonne et valable ;

déclare la demande en déguerpissement fondée ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés 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.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit que PERSONNE1.) est à considérer comme étant occupant sans droit ni titre à partir du 12 mars 2024;

fixe l'indemnité d'occupation au montant mensuel 1.045.- EUR à partir du mois d'avril 2024 ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges fondée pour la somme de 6.080.- EUR;

déclare la demande à titre d'indemnité d'occupation fondée pour la somme de 6.270.-EUR euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 12.370.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 6.080.- EUR euros à partir du 22 mars 2024 et sur la somme de 6.270.-EUR euros à partir du 16 septembre 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 100.- EUR 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 pécuniaire uniquement ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière