

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3043/24
du 14.10.2024

Dossier n° L-BAIL-722/23

Audience publique du quatorze octobre 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 entre

la société anonyme SOCIETE1.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Ana Isabel ALEXANDRE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Olivier WIES, avocat à la Cour, 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 25 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 20 novembre 2023 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après quatre remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 15 avril 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)), comparut par Maître Ana Isabel ALEXANDRE, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE1.), comparut par Maître Olivier WIES, avocat à la Cour.

Après avoir entendu les mandataires des parties en leurs explication et conclusions, le tribunal refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du lundi, 3 juin 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 30 septembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société SOCIETE1.), recomparut par Maître Ana Isabel ALEXANDRE, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE1.), recomparut par Maître Olivier WIES, avocat à la Cour.

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 :

Exposé du litige

Par requête déposée le 25 octobre 2023 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir :

- la voir condamner à lui payer le montant de 6.362,47 euros à titre du loyer et avance sur charges impayé de novembre 2023, de décomptes de charges des exercices 2021 et 2022 et d'une facture ALIAS1.), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- la voir condamner à lui payer le montant de 5.647,86 euros à titre d'indemnité de relocation ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de la locataire ;
- voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- la voir condamner à lui payer le montant de 2.000.- euros à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ; et

- la voir condamner à lui payer le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa requête, la requérante explique avoir, par contrat de bail signé le 16 juin 2021 avec effet au 1^{er} juillet 2021, donné en location à PERSONNE1.) un appartement n° 3 sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 1.840.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, soit au total 1.990.- euros par mois, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Après indexation, le loyer s'élèverait au montant de 1.882,62 euros, soit le montant total de 2.032,62 euros, avance sur charges comprise.

La requérante sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave de la défenderesse en raison des retards de paiements récurrents des loyers et avances sur charges.

La défenderesse resterait en outre en défaut de régler les décomptes annuels des charges des années 2021 (1.829,85 euros) et 2022 (2.385,92 euros) ainsi que la facture ALIAS1.) (114,08 euros) pour le montant total de 4.329,85 euros.

A l'audience des plaidoiries du 15 avril 2024, la société SOCIETE1.) explique que la mensualité de novembre 2023 a entretemps été réglée et réduit sa demande en conséquence.

La défenderesse lui redevrait dès lors la somme de 3.329,85 euros, se composant :

- du montant de 114,08 euros au titre de la facture ALIAS1.),
- du montant de 1.829,85 euros au titre du décompte de charges 2021,
- du montant de 2.385,92 euros au titre du décompte de charges 2022,
- dont à déduire un paiement de 1.000.- euros en date du 1^{er} août 2024.

Sur question du tribunal quant à la recevabilité de sa demande en allocation d'une indemnité de relocation au regard du fait que la locataire occupe toujours les lieux, la requérante se rapporte à prudence de justice.

PERSONNE1.) conteste la demande adverse au titre des décomptes de charges des exercices 2021 et 2022 et la facture ALIAS1.), à défaut de pièces y relatives. Elle s'oppose encore à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement arguant qu'elle est mère célibataire avec un enfant à charge, qu'elle travaille dans le secteur immobilier et que les retards de paiement des loyers seraient la conséquence directe de la situation de crise du secteur immobilier.

A la demande de Maître Ana ALEXANDRE - à laquelle Maître Olivier WIES ne s'est pas opposé - l'affaire fut refixée pour lui permettre de communiquer les pièces justificatives manquantes.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à **l'audience du 30 septembre 2024**.

A cette audience, la **société SOCIETE1.)** augmente sa demande en condamnation des loyers et avances sur charges des mois de juillet 2024 et septembre 2024.

Suivant décompte actualisé au 30 septembre 2024, la requérante augmente sa demande pécuniaire des loyers et avances sur charges des mois de juillet 2024 et septembre 2024, du décompte de charges de 2023 et augmente sa demande au titre du décompte de charges de 2022 du montant de 151,80 euros.

Elle sollicite actuellement :

- le montant de 114,08 euros au titre de la facture ALIAS1.),
- le montant de 1.829,85 euros au titre du décompte de charges 2021,
- le montant de 2.537,72 euros au titre du décompte de charges 2022 et non celui initialement réclamé de 2.385,92 euros,
- le montant de 2.005,64 euros au titre du décompte de charges 2023,
- le montant de 2.032,62 euros au titre du loyer et avance sur charges de juillet 2024,
- le montant de 2.032,62 euros au titre du loyer et avance sur charges de septembre 2024,
- dont à déduire un paiement de 1.000.- euros en date du 1^{er} août 2024,

soit le montant total de 9.552,53 euros.

La société SOCIETE1.) verse des pièces relatives aux décomptes de charges de 2021 et 2022 ainsi que la facture ALIAS1.) du 2 juin 2022 d'un montant de 114,08 euros relative à une intervention de déblocage d'une porte et explique ne pas disposer de pièces relatives au décompte de charges de 2023.

Sur question du tribunal si la requérante souhaite maintenir sa demande en paiement du décompte annuel de charges de 2023 en l'absence de pièces, son mandataire y répond par l'affirmative.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice concernant la facture ALIAS1.), les décomptes de charges de 2021 et 2022 ainsi que le loyer et l'avance sur charges de septembre 2024.

Elle conteste la demande relative au décompte de charges 2023 en l'absence de la moindre pièce justificative ainsi que celle relative au loyer et avance sur charges du mois de juillet 2024, arguant que cette mensualité a été réglée.

Elle s'oppose à la résiliation judiciaire du bail, au déguerpissement et à l'indemnité de procédure réclamée.

A cette audience, le mandataire s'est PERSONNE1.) s'est réservé le droit de verser en cours de délibéré la preuve de paiement éventuelle de la mensualité de juillet 2024.

En cours de délibéré, par courriel du 30 septembre 2024, Maître Olivier WIES a versé la preuve de paiement de la mensualité de juillet 2024 et Maître Ana ALEXANDRE a produit des pièces relatives au décompte de charges de 2023, tout en fournissant un nouveau décompte.

Par courriel du 1^{er} octobre 2024, le mandataire de PERSONNE1.) a conclu au rejet pur et simple des pièces relatives au décompte de charges 2023.

Appréciation

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

▪ **Rejet des pièces relatives au décompte de charges 2023**

Suivant l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, « *Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement. [...]* ».

Par respect du principe du contradictoire, les débats étant clos avec la prise en délibéré de l'affaire et Maître Olivier WIES ayant seul été autorisé à verser en cours de délibéré une éventuelle preuve de paiement de la mensualité de juillet 2024, le tribunal écarte les pièces produites par la partie de Maître Ana ALEXANDRE relatives au décompte de charges 2023, étant donné qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un débat contradictoire.

▪ **Demande pécuniaire au titre des loyers et avances sur charges de juillet 2024 et septembre 2024, des décomptes de charges des exercices 2021, 2022 et 2023 et de la facture ALIAS1.)**

A défaut de pièces justificatives et face aux contestations de la partie défenderesse, la demande relative au décompte de charges de 2023 encourt le rejet.

En présence de la preuve de paiement du loyer et de l'avance sur charge de juillet 2024, la demande y relative est également à déclarer non fondée.

Dans la mesure où PERSONNE1.) s'est rapportée à prudence de justice, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement des décomptes de charges de 2021 et 2022, du loyer et de l'avance sur charges de septembre 2024 et de la facture ALIAS1.) n'a pas rencontré d'objections circonstanciées de la part de PERSONNE1.), de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande relative à ces postes fondée pour la somme de 5.514,27 euros (1.829,85 + 2.537,72 + 2.032,62 + 114,08 - 1.000), compte tenu d'un paiement de 1.000.- euros fait le 1^{er} août 2024.

Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 3.329,85 euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 25 octobre 2023, et sur le montant de 2.184,42 euros à partir de l'augmentation de la demande, le 30 septembre 2024, le tout jusqu'à solde.

▪ **Indemnité de relocation**

En l'absence de stipulation contractuelle relative à une indemnité de relocation, il y a lieu de se référer à l'article 1760 du Code civil qui dispose que :

« *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail. L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, tome VI, n° 408).

En l'espèce, comme PERSONNE1.) occupe toujours les lieux loués, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur, de sorte que la demande est irrecevable.

▪ **Résiliation judiciaire du contrat de bail et déguerpissement**

La société SOCIETE1.) conclut encore à la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de la locataire pour inexécution de ses obligations contractuelles consistant dans retard systématique dans le paiement de loyers et d'avances sur charges.

Il ressort d'un décompte au 15 avril 2024 que les loyers ont été systématiquement payés avec un retard d'environ deux mois et que le loyer et l'avance sur charges du mois de septembre 2023 demeure impayée. A relever encore que la mensualité de septembre 2024 reste impayée lors des plaidoiries du 30 septembre 2024.

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.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la locataire pour manquements graves à ses obligations contractuelles.

Il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

▪ **Demande en remboursement des frais d'avocat**

Par arrêt du 9 février 2012 (n° 5/12), la Cour de cassation a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés

sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39.462).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix de la société SOCIETE1.) de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont la société SOCIETE1.) doit seule supporter les conséquences.

▪ **Indemnité de procédure**

La société SOCIETE1.) sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

La requérante est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

▪ **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 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 qu'elle est à rejeter.

Succombant à l'instance, PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

rejette des débats les pièces versées par Maître Ana ALEXANDRE en cours de délibéré ;

dit la demande au titre d'une indemnité de relocation irrecevable pour être prématurée ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA partiellement fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 5.514,27 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 3.329,85 euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 25 octobre 2023, et sur le montant de 2.184,42 euros à partir de l'augmentation de la demande, le 30 septembre 2024, le tout jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) pour manquements graves à ses obligations contractuelles ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit la demande en remboursement des frais d'avocat à hauteur de 2.000.- euros recevable, mais non fondée et en **déboute** ;

dit la demande en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

rejette la demande en exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier