

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3983/24

Dossier no. L-BAIL-580/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 12 DECEMBRE 2024

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

SOCIETE1.), établie à L-ADRESSE1.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,

partie demanderesse, comparant par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 août 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 19 septembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 7 novembre 2024, lors de laquelle Maître Christian POINT se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire de la partie et la partie défenderesse 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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 8 mai 2018, ayant pris effet au 1^{er} août 2018 pour une durée de trois années, bail tacitement reconductible d'année en année, l'**SOCIETE1.**) (ci-après désignée : la **SOCIETE1.**) a donné en location à **PERSONNE1.**) une surface commerciale de 92,80m² au rez-de-chaussée ainsi qu'une concession d'emplacement de stationnement au niveau -2 avec cave dans l'immeuble « **ADRESSE3.** » sis à **L-ADRESSE4.**) en vue de l'exploitation d'une vintothèque moyennant paiement d'avance d'un loyer mensuel indexé de 1.970,18 euros, à savoir 1.871,02 euros par mois pour la surface commerciale, 99,16 euros pour l'emplacement de stationnement et 220 euros au titre de l'avance mensuelle sur charges, soit actuellement un montant total de 2.830,88 euros. Selon une autorisation communale du 9 mai 2018, la **SOCIETE1.**) a accordé à **PERSONNE1.**) l'établissement d'une terrasse devant les lieux loués, le tarif de location s'élevant à 100 euros par saison, à savoir pour la période du 1/04 au 31/10 de chaque année.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 7 août 2024, la **SOCIETE1.**) a sollicité la convocation de **PERSONNE1.**) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir donner acte à la partie requérante que le contrat de bail liant les parties a été résilié au 18 juillet 2024 ;
- voir la partie défenderesse déclarer occupante sans droit ni titre des lieux loués depuis le 1^{er} août 2024 ;
- voir condamner la partie défenderesse à libérer les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard ;
- voir au besoin autoriser la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans la forme légale et aux frais de cette dernière ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité d'occupation sans droit ni titre de 2.830,88 euros, sinon toute autre somme même supérieure à déterminer par le tribunal, par mois d'occupation et ce à partir du 1^{er} août 2024, jusqu'au jour du jugement ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 6.536,65 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à compter des dates d'échéances respective de chaque créance prise individuellement, sinon à partir de la mise en demeure du 5 juin 2024, sinon de la date de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 750 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 580/24.

Lors des plaidoiries, la SOCIETE1.) a réduit sa demande à 2.692,87 euros (6.536,65 – 2.651,55 – 1.192,23). Elle sollicite encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme totale de 11.323,52 euros (4 x 2.830,88 euros) à titre d'indemnités d'occupation redues pour la période du 1^{er} août 2024 jusqu'au mois de novembre 2024 inclus.

Il échet de lui en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir qu'elle a notifié à la partie défenderesse toutes les augmentations de loyers. Augmentée des charges et du loyer pour l'emplacement du parking, la mensualité pour les lieux loués s'élèverait à la date de l'introduction de la requête à 2.830,88 euros. La partie défenderesse n'aurait pas payé un montant total de 12.149,71 euros, se décomposant comme suit :

- loyer et provision sur charges de décembre 2023 : 148,20 euros ;
- loyer et provision sur charges de janvier 2024 : 179,33 euros ;
- loyer et provision sur charges de février 2024 : 179,33 euros ;
- frais de recouvrement : 10 euros ;
- loyer et provision sur charges de mars 2024 : 179,33 euros ;
- frais de recouvrement : 10 euros ;
- loyer et provision sur charges d'avril 2024 : 2.830,88 euros ;
- frais de recouvrement : 10 euros ;
- loyer et provision sur charges de mai 2024 : 2.830,88 euros ;
- tarif saisonnal pour l'établissement d'une terrasse : 100 euros ;
- frais de recouvrement : 10 euros ;
- loyer et provision sur charges de juin : 2.830,88 euros ;
- loyer et provision sur charges de juillet 2024 : 2.830,88 euros.

La SOCIETE1.) fait préciser que plusieurs chances ont été accordées à PERSONNE1.) pour lui permettre de présenter un plan d'apurement des arriérés de loyers mais sans aucun résultat, de sorte qu'elle aurait été contrainte de résilier le contrat de bail avec effet immédiat par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 18 juillet 2024, accordant un délai pour déguerpir des lieux loués au plus tard le 1^{er} août 2024. En outre, elle aurait informé PERSONNE1.) qu'elle allait retenir le dépôt de garantie prévu à l'article 15 du contrat de bail d'un montant de 5.613,06 euros, de sorte que les arriérés de loyers se seraient chiffrés au jour du dépôt de la requête à 6.536,65 euros. La gravité de l'inexécution contractuelle imputable au locataire justifierait la résiliation du contrat de bail.

PERSONNE1.) reconnaît redevoir le montant réclamé à la SOCIETE1.). Il insiste sur le fait qu'il a subi des difficultés financières en raison de la situation économique. Il demande à la SOCIETE1.) de lui accorder une ultime chance de régulariser sa situation. Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement jusqu'à la fin du mois de décembre 2024.

La SOCIETE1.) insiste sur la fin des relations contractuelles ayant existé entre parties.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de la SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 8 mai 2018, ayant pris effet au 1^{er} août 2018 pour une durée de trois années, bail tacitement reconductible d'année en année, la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une surface commerciale de 92,80m² au rez-de-chaussée ainsi qu'une concession d'emplacement de stationnement au niveau -2 avec cave dans l'immeuble « ADRESSE3.) » sis à L-ADRESSE4.) en vue de l'exploitation d'une vinothèque moyennant paiement d'avance d'un loyer mensuel indexé de 1.970,18 euros, à savoir 1.871,02 euros par mois pour la surface commerciale, 99,16 euros pour l'emplacement de stationnement et 220 euros au titre de l'avance mensuelle sur charges, soit actuellement un montant total de 2.830,88 euros. Selon une autorisation communale du 9 mai 2018, la SOCIETE1.) a accordé à PERSONNE1.) l'établissement d'une terrasse devant les lieux loués, le tarif de location s'élevant à 100 euros par saison, à savoir pour la période du 1/04 au 31/10 de chaque année.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 18 juillet 2024, la SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail liant les parties avec effet immédiat tout en accordant à PERSONNE1.) un délai pour déguerpir jusqu'au 1^{er} août 2024 en raison du non-paiement des loyers à concurrence d'un montant total de 12.149,71 euros.

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.

De même, la résiliation est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation. Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori.

Il appartient 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 éventuelle du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Au cas où la rupture est injustifiée, la responsabilité de son auteur est engagée.

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.

Compte tenu des arriérés de loyers au moment de la résiliation, qui ne sont pas contestés par PERSONNE1.), il échet de retenir que c'était à bon droit que la bailleuse a procédé à la résiliation unilatérale du bail avec effet immédiat aux torts exclusifs du locataire.

La demande de la SOCIETE1.) tendant au déguerpissement de PERSONNE1.) est également à dire fondée et ce dernier est condamné 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.

Il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au déguerpissement d'une astreinte, l'exécution de celle-ci étant aux mains de la requérante.

Au besoin, la SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE1.) 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 occupés, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

En l'absence de contestations quant aux arriérés de loyers, la demande de la SOCIETE1.) en paiement d'arriérés de loyers est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 2.692,87 euros et PERSONNE1.) est en conséquence condamné à payer cette somme de 2.692,87 euros à la SOCIETE1.), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 7 août 2024, jusqu'à solde.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

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.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation 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.

Au vu de la résiliation unilatérale du bail, il échet de retenir que la partie défenderesse occupe les lieux loués depuis le 1^{er} août 2024 sans droit, ni titre et qu'elle redoit de ce chef à la partie requérante une indemnité d'occupation mensuelle fixée à 2.830,88 euros.

La demande de la SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation est dès lors à dire fondée à concurrence de la somme totale de 11.323,52 euros (4 x 2.830,88 euros) pour les mois d'août 2024 à novembre 2024 inclus.

PERSONNE1.) est donc condamné à payer à la SOCIETE1.) le montant de 11.323,52 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 novembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la partie requérante en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros.

La partie défenderesse est dès lors condamnée à payer à la partie requérante le montant de 350 euros.

Les arriérés n'étant pas contestés, il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. En ce qui concerne la résiliation du bail et la condamnation au déguerpissement, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à voir assortir lesdites condamnations de l'exécution provisoire.

PERSONNE1.) 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 contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande de l'SOCIETE1.) recevable et fondée,

constate que la résiliation unilatérale du bail est valablement intervenue aux torts exclusifs de PERSONNE1.) en date du 18 juillet 2024,

constate que PERSONNE1.) occupe les lieux loués sans droit ni titre depuis le 1^{er} août 2024,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés 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,

rejette la demande portant sur l'astreinte,

au besoin, **autorise** l'SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) des lieux occupés 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 PERSONNE1.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE1.) à payer à l'SOCIETE1.) la somme de 2.692,87 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2024, jusqu'à solde.

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à l'SOCIETE1.) à partir du 1^{er} août 2024 à 2.830,88 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à l'SOCIETE1.) la somme de 11.323,52 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du 7 novembre 2024, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de l'SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à l'SOCIETE1.) le montant de 350 euros,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire et la rejette pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) 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 Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI