No.1356/2024
du 14.11.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 14 novembre 2024

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

la société en commandite par actions **SOCIETE1.) s.c.a.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son organe dûment habilité,

partie demanderesse, comparant par Maître Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

1) PERSONNE1.) et
2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, les deux comparant en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 6 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître à l'audience de vacation du 3 septembre 2024 à 09.00 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'appel de la cause à l'audience de vacation du 3 septembre 2024, l'affaire a été fixée pour plaidoiries à l'audience publique du jeudi, 17 octobre 2024 à 14.30 heures.

L’affaire a paru utilement à l’audience publique du jeudi, 17 octobre 2024, où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Dilara CELIK, en remplacement de Maître Perrine LAURICELLA, comparant pour la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA (ci-après la société SOCIETE1.)), a exposé le sujet de l’affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE2.) et PERSONNE1.)), comparant en personne, ont été entendus en leurs explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré, et a rendu à l'audience de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 6 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, la société SOCIETE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail des parties du 30 mars 2022,

- voir ordonner le déguerpissement d’PERSONNE2.) et PERSONNE1.) des lieux loués,

- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement du montant de 10.961,75 euros à titre d’arriérés de loyers et de frais d’électricité, avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance jusqu’à solde,

- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.582,92 euros à titre de frais et honoraires d’avocat exposés, avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement jusqu’à solde,

- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,

- voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir concernant les condamnations pécuniaires.

À l'audience, la société SOCIETE1.) a, sur base d'un décompte actualisé versé en cause, réduit sa demande en condamnation d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) du chef d'arriérés de loyers et de frais d'électricité au montant de 7.290.- euros (= 5.200.- euros + 2.090.- euros).

Par ailleurs, la société SOCIETE1.) a indiqué qu'elle versera en cours de délibéré une preuve de paiement relative aux frais et honoraires qu'elle a exposés dans le cadre de la présente instance, ce qu'elle est cependant, restée en défaut de faire.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) quant à eux, n'ont pas contesté redevoir des arriérés de loyers, mais se sont opposés à voir résilier le contrat de bail litigieux.

Ils se sont engagés à régler les loyers redûs dans les meilleurs délais et ont fait valoir que le paiement des factures d'électricité ne leur incomberait pas, le contrat de bail des parties étant muet à cet égard et les factures en question n'étant pas établies à leur nom.

Appréciation

La demande d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 30 mars 2022, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à des fins d'habitation, une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300.- euros.

D'après l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont la deuxième consiste dans le paiement du prix du bail aux termes convenus.

Il en découle que le loyer doit être payé à la date convenue et qu'un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire. Ainsi, le bailleur ne saurait

être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 102, n° 122 ; TAL, 1er mars 2016, n° 168/951).

En l'espèce, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont admis avoir réglé tardivement plusieurs loyers et redevoir actuellement encore les loyers des mois de juin, juillet, septembre et octobre 2024.

Il convient partant, de constater qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont manqué gravement à une partie de leurs obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) justifie la résiliation du bail des parties du 30 mars 2022 à leurs torts exclusifs et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

En plus, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) n'ayant pas contesté le quantum du montant de 5.200.- euros tel que réclamé par la partie adverse du chef d'arriérés de loyers, il convient de les condamner à payer à la société SOCIETE1.), sous le bénéfice de l'exécution provisoire en application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, le montant de 5.200.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance, à savoir le quinzième jour du mois en question, jusqu'à solde.

Concernant les frais d'électricité dont la société SOCIETE1.) réclame le paiement d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.), il échet de constater qu'ils se rapportent à des factures émises par le fournisseur SOCIETE2.) dont elle s'est acquittée pour le compte d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Conformément à l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les frais exposés pour la consommation d'énergie sont à charge du locataire.

Il n'est pas nécessaire de prévoir expressément dans le contrat de bail que le locataire doit supporter les frais mentionnés ci-avant. Ils sont dus de plein droit par le locataire au bailleur, de par la loi (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 255, n° 309).

Il en découle que nonobstant le fait que le contrat de bail des parties ne comporte pas de stipulation relative au paiement des frais d'électricité et que les factures d'électricité aient été établies au nom de la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) doivent prendre en charge l'électricité consommée au courant de leur location de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.).

La demande de la société SOCIETE1.) en condamnation d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) du chef de frais d'électricité au montant de 2.090.- euros est partant, également à déclarer fondée, l'exactitude dudit montant n'ayant pas en tant que telle été remise en cause.

Il y a dès lors, lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 2.090.- euros.

En revanche, par rapport aux frais et honoraires d'avocat dont se prévaut la société SOCIETE1.), il échet de noter qu'elle est restée en défaut de verser une preuve de paiement y relative, de sorte que sa créance alléguée à ce titre laisse d'être établie.

La demande de la société SOCIETE1.) en condamnation d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.582,92 euros du chef de frais et honoraires d'avocat est partant, à déclarer non fondée.

En dernier lieu, il échet de déclarer fondée la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Il convient donc, de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 5.200.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA le montant de 5.200.- euros avec les intérêts légaux à partir des dates d'échéance respectives, jusqu'à solde,

ordonne l'exécution provisoire de la précédente condamnation, nonobstant appel et sans caution,

déclare la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement fondée,

partant, **déclare** résilié aux torts d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) le contrat de bail des parties du 30 mars 2022 portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déclare non fondée la demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat,

déclare la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 500.- euros,

partant, **condamne** d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle

des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler* Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.