

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 13 février 2025

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1) PERSONNE2.) et

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, les deux comparant en personne,

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 17 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 16 janvier 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de l'affaire à cette audience publique du jeudi, 16 janvier 2025 à 14.30 heures l'affaire fut retenue utilement et les débats eurent lieu comme suit:

La mandataire de la partie demanderesse, Maître Daniel CRAVATTE, fut entendu en ses prétentions.

Les parties défenderesses furent entendues en leurs explications et moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 17 décembre 2024, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. ») a fait convoquer PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2. ») et PERSONNE3.) (ci-après « PERSONNE3. ») à se présenter devant le tribunal de paix de Diekirch pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le montant de 13.000.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de septembre 2023 à décembre 2024.

Elle a conclu à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties, ainsi qu'au déguerpissement des lieux loués des locataires.

A l'audience des plaidoiries du 16 janvier 2025, PERSONNE1.) augmente sa demande pécuniaire du montant de 1.000.- euros pour la porter au montant total de 14.000.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de septembre 2023 à janvier 2025.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers, mais invoquent l'exception d'inexécution en faisant valoir des troubles de jouissance dans leur chef.

Ils s'opposent à la demande tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi qu'à leur déguerpissement des lieux loués.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail oral, PERSONNE4.) et PERSONNE1.) ont donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison d'habitation située à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros.

PERSONNE1.) est propriétaire de la moitié indivise de la maison susvisée, tandis que PERSONNE4.), décédé en date du 13 juin 2022 et ayant laissé un fils, était le propriétaire de l'autre moitié indivise.

La succession de PERSONNE4.) n'est, à l'heure actuelle, pas encore partagée.

1. La qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.)

L'article 815-2 du Code civil prévoit que tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis.

Aux termes de l'article 815-3 du même code, « (1) Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.

(2) Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. ».

En l'occurrence, PERSONNE1.) réclame le paiement des arriérés de loyers et demande la résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi que le déguerpissement des locataires.

PERSONNE1.) exerce partant des actes d'administration, pour lesquels elle doit disposer soit du consentement de tous les indivisaires, soit d'un mandat tacite.

Il résulte des pièces versées en cause que par courrier du 21 octobre 2024, PERSONNE1.) a informé PERSONNE5.), fils de feu PERSONNE4.), de l'action judiciaire qu'elle entendait entamer à l'encontre des locataires eu égard au non-paiement des loyers par ces derniers.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'PERSONNE5.) se serait opposé au fait que PERSONNE1.) prenne en main la gestion du bien éventuellement indivis.

En l'absence d'opposition de la part d'PERSONNE5.), éventuel propriétaire indivis de la maison donnée en location, et eu égard au fait que ce dernier ait été informé de la présente action judiciaire, il y a lieu de conclure que PERSONNE1.) dispose d'un mandat tacite, conformément à l'article 815-3 (2) du Code civil.

PERSONNE1.) a partant qualité à agir dans le cadre du présent litige.

2. Les arriérés de loyers

PERSONNE1.) réclame le montant de 14.000.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de septembre 2023 à janvier 2025.

Elle conteste qu'un quelconque trouble de jouissance dans le chef de ses locataires lui aurait été dénoncé.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas le montant réclamé, mais invoquent l'exception d'inexécution en faisant valoir des troubles de jouissance dans leur chef.

Ils soutiennent avoir informé les bailleurs depuis 2019 des problèmes rencontrés dans les lieux loués, à savoir des ardoises qui tomberaient de la toiture, de la chaudière qui ne marcherait pas toujours et des moisissures présentes dans les lieux loués.

Depuis que PERSONNE4.) est décédé, les locataires procéderaient à tous les entretiens et réparations qui auraient auparavant été pris en charge par les bailleurs.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution, sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués (cf. TAL, 18 décembre 1997, n° 59818).

La condition de l'existence d'un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. TAL, 21 mars 1991, n° 42950).

L'exception d'inexécution ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage des choses, Les baux en général, 2^e éd., n° 400 et 400 bis).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, op. cit. n° 244).

L'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie pas une réduction du loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien. En effet, contrairement à l'article 1722 du Code civil, les articles 1719 et 1720 du même code n'envisagent pas une telle réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, P. 31, p. 326, n° 77).

En l'occurrence, il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) a été informée d'une prétendue défaillance dans les lieux loués. Par ailleurs, il y a lieu de relever qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) restent en défaut de rapporter la preuve des désordres allégués.

Par conséquent et eu égard aux contestations de la part de PERSONNE1.), aucun trouble de jouissance n'est établi dans le chef d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.).

Au vu de ce qui précède et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, il y a lieu de déclarer la demande en paiement de PERSONNE1.) fondée.

Aux termes de l'article 1202 alinéa 1^{er} du Code civil, la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée.

En l'absence de preuve d'une solidarité conventionnelle ou légale, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne sont tenus ni solidairement, ni *in solidum*.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE1.) le montant de 14.000.- euros.

3. La résiliation judiciaire du contrat de bail

PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef des locataires consistant dans le non-paiement du loyer aux termes convenus.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent au rejet de ladite demande.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers, correspondant à quatorze mensualités, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont gravement manqué à leurs obligations contractuelles et que ces manquements justifient la résiliation du contrat de bail.

Il y a partant lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués. Le tribunal actuellement saisi décide de leur accorder un délai de déguerpissement de 2 mois.

4. Les demandes accessoires

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.

Il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il convient par ailleurs de noter que les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

reçoit la requête en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers pour les mois de septembre 2023 à janvier 2025,

la **déclare** recevable et fondée,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **14.000.- euros**,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, 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.