

Texte pseudonymisé

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

No. 189/24
du 12 février 2024

Audience publique du lundi, douze février deux mille vingt-quatre

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 :

- 1) **PERSONNE1.)** et son époux
- 2) **PERSONNE2.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

représentées par Maître Tony PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Beaufort,

e t :

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

partie défenderesse,

représentée par Maître Aïcha PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 4 août 2023 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 de vacation du mardi, 5 septembre 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 29 janvier 2024.

Maître Tony PEREIRA, représentant des parties demanderesses, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

La représentante de la partie défenderesse, Maître Aïcha PEREIRA, fut entendue en ses 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 de la Justice de Paix de Diekirch en date du 4 août 2023, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer aux requérants le montant de 3.825.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice ainsi qu'une indemnité de relocation équivalant à trois mois de loyers, soit 1.275.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice. Ils réclament encore la résiliation du bail entre parties et le déguerpissement, le cas échéant forcé, du locataire des lieux loués. Les requérants ont par ailleurs sollicité l'augmentation du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, l'exécution provisoire du jugement quant à la condamnation pécuniaire et l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience du 29 janvier 2024, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont précisé qu'il y aurait eu trois contrats de bail successifs entre parties pour différentes chambres. Les loyers pour la période de janvier à juillet 2019 n'auraient pas été payés, soit $7 \times 400 = 2.800.-$ euros. Le loyer aurait ensuite été porté d'un commun accord au montant de 425.- euros avec effet au 1^{er} mars 2020. Depuis lors, PERSONNE3.) n'aurait jamais respecté cette adaptation et il n'aurait rien payé du tout pour les mois d'avril et mai 2023.

Ils ont encore déclaré augmenter leur demande au montant de 4.775.- euros.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.) a contesté les revendications relatives aux arriérés de loyer pour l'année 2019 alors qu'ils auraient été payés et qu'il bénéficierait d'une présomption de paiement. Subsidiairement, et comme le contrat de bail sur lequel est basé la demande y relative n'existerait plus, un non-paiement ne justifierait pas la résiliation du contrat actuel.

Il a soutenu ensuite que les loyers pour les mois d'avril et de mai 2023 seraient payés.

Il a ensuite fait valoir que le logement en cause serait insalubre et que la commune aurait refusé que d'autres personnes puissent s'inscrire à ladite adresse. En se basant sur les articles 1719 et 1720 du Code civil, il a demandé par voie reconventionnelle une réduction de loyer à raison de 100.- euros par mois à partir du 1^{er} mars 2020. Par ailleurs, au vu de l'état du logement, il serait fondé à invoquer l'exception d'inexécution et son refus de payer une partie du loyer serait justifiée.

Dès lors les demandes en résiliation et en déguerpissement seraient à rejeter.

Subsidiairement, il y aurait lieu d'instaurer une mesure d'expertise afin de constater l'état du logement et de proposer les mesures propres à remédier à la situation.

L'indemnité de relocation serait prématurée et la commune n'accepterait de toute façon pas de nouveau locataire. Le contrat de bail ne contiendrait aucune clause relative à une indemnité de relocation.

À titre très subsidiaire, PERSONNE3.) a sollicité un délai de déguerpissement allongé.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 27 mars 2013 et prenant effet au 1^{er} mai 2013, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) une chambre au « ADRESSE3.) » sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 350.- euros. En date du 18 octobre 2014, un nouveau contrat a été conclu, prenant effet au 1^{er} janvier 2015 et stipulant un loyer mensuel de 400.- euros, puis en date du 1^{er} mars 2020 un autre contrat, prenant effet au 1^{er} mars 2020 et stipulant un loyer mensuel de 425.- euros.

Concernant les loyers pour la période de janvier à juillet 2019, PERSONNE3.) fait état d'une présomption de paiement et semble faire allusion à la prescription quinquennale de la demande prévue par l'article 2277 du Code civil.

La requête, valant seule interruption de la prescription, a été déposée le 4 août 2023 au greffe du tribunal de paix de Diekirch. Il s'ensuit que la demande tendant à la condamnation des loyers pour les mois de janvier à juillet 2019 n'est pas prescrite.

Comme les loyers en question sont réclamés en vertu d'un contrat de bail qui n'existe plus, c'est à juste titre que la partie défenderesse soutient que le non-paiement ne saurait être considéré pour apprécier l'opportunité de la résiliation du bail conclu postérieurement.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du Code civil le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

En vertu de l'article 1315 du Code civil, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu des contestations formelles des requérants et à défaut de quelconques pièces versées par PERSONNE3.), les affirmations de ce dernier en ce qui concerne le prétendu paiement des loyers restent à l'état de pure affirmation.

Il fait encore valoir que les lieux loués seraient inhabitables et que notamment la commune refuserait l'inscription de nouveaux locataires.

Cette dernière affirmation est restée en état de pure allégation.

Force est ensuite de constater que PERSONNE3.) est locataire des lieux depuis le 1^{er} mai 2013 et qu'il n'a versé la moindre preuve d'avoir émis des réclamations à ce sujet à l'adresse des bailleurs.

Par ailleurs, la preuve de l'état humide de la chambre louée, objet du bail, n'a pas été rapportée. A cet égard, le certificat médical du Dr. PERSONNE4.) du 2 octobre 2020 n'est ni pertinent ni concluant alors qu'il ne contient pas de constat objectif des lieux loués et ne se base que sur les déclarations unilatérales de PERSONNE3.).

Les photos versées par ce dernier ne sont pas de nature à corroborer ses reproches quant aux troubles de jouissance allégués.

Une réduction du loyer n'est dès lors pas justifiée et PERSONNE3.) ne saurait invoquer l'exception d'inexécution.

Faute d'indices concrets en ce sens, il n'y a pas lieu d'instaurer une expertise.

A défaut de preuve de paiement concernant les arriérés de loyers réclamés, la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) est dès lors à déclarer fondée à hauteur de $(2.800 + 850 + 1.125 =) 4.775.-$ euros.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

En vertu de l'article 1728 du Code civil 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 à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant 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 (cf. Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, les arriérés à prendre en considération s'élèvent à 1.975.- euros réduits en raison du non-paiement de deux loyers et de la non-adaptation du loyer au prix convenu en mars 2020.

Le tribunal déduit de l'absence de mise en demeure au courant de ces presque quatre ans que, sans parler de renonciation, les bailleurs n'ont pas accordé une priorité absolue à cette adaptation.

Dès lors la violation par le locataire de ses obligations contractuelles ne revêt pas une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Les demandes en résiliation et en déguerpissement sont dès lors à rejeter.

Le bail n'ayant pas été résilié, la demande d'une indemnité de relocation est également à rejeter.

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, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Les requérants ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

En l'absence d'une justification de la condition d'iniquité, les requérants sont à débouter de leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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 ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyer fondée ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 4.775.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 3.825.- euros à partir du 4 août 2023 et sur le montant de 950.- euros à partir du 29 janvier 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

déclare les demandes en résiliation et en déguerpissement non-fondées, partant en **déboute** ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de relocation ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.