

N° 1115/24
du 02.10.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, deux octobre 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 :

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

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

PERSONNE2.), chauffeur de bus, demeurant à L-ADRESSE2.), et

PERSONNE3.), nettoyeur de chantier, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

sub 1) défailante,

sub 2) comparant en personne.

=====

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 24 mai 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 vendredi, 5 juillet 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 5 juillet 2024 l'affaire fut refixée au mercredi, 18 septembre 2024, pour permettre au greffe de reconvoquer la partie défenderesse PERSONNE2.), non présente ou représentée.

L'affaire fut alors utilement retenue à cette date où les débats eurent lieu comme suit:

PERSONNE1.), comparant en personne, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

PERSONNE3.), personnellement présent, fut entendu en ses réponses, tandis que PERSONNE2.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

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

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 24 mai 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2. ») et PERSONNE3.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour les entendre condamner à lui payer le montant de 16.462,25 euros correspondant à 7 loyers impayés pour la période allant du mois de juillet 2023 au mois de janvier 2024, augmentés des intérêts conventionnels de 2,25%.

A l'audience des plaidoiries du 18 septembre 2024, PERSONNE1.) a maintenu sa demande telle que formulée dans la requête susvisée.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) a expliqué avoir donné en location une maison d'habitation située à ADRESSE4.) dans un premier temps à PERSONNE2.) et à son concubin PERSONNE4.). Suite à la rupture de leur relation, PERSONNE1.) aurait conclu un avenant au premier contrat de bail en date du 15 juin 2023 avec PERSONNE2.) et son nouveau concubin PERSONNE3.).

Il se serait avéré par la suite qu'PERSONNE3.) n'y aurait jamais habité et n'y aurait pas non plus été déclaré. Etant donné que ce dernier aurait cependant signé l'avenant au contrat de bail en date du 15 juin 2023, il serait tenu au paiement du loyer tout comme PERSONNE2.).

Dans la mesure où le loyer n'aurait plus été payé depuis juillet 2023, PERSONNE1.) aurait résilié le contrat de bail en date du 15 janvier 2024.

PERSONNE3.), de son côté, a contesté le montant réclamé à son encontre, en estimant qu'il ne serait pas tenu au paiement d'un quelconque loyer dans la mesure où il n'aurait pas habité dans la maison prise en location par PERSONNE2.), malgré le fait qu'il aurait signé l'avenant au contrat de bail initial en date du 15 juin 2023.

PERSONNE2.), quoique régulièrement reconvoquée, n'était ni présente, ni représentée à l'audience publique du 18 septembre 2024. En application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, le présent jugement est réputé contradictoire à son encontre.

1. La qualité de PERSONNE3.)

En ce qui concerne le moyen de PERSONNE3.) selon lequel il ne serait pas tenu au paiement du loyer étant donné qu'il n'aurait pas occupé la maison donnée en location par PERSONNE1.), le tribunal en déduit que ce dernier conteste sa qualité de locataire.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 23 février 2023, ayant pris effet le 1^{er} mars 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE4.) une maison située à ADRESSE4.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2.300.- euros.

Un avenant audit contrat de bail a été conclu en date du 15 juin 2023 entre PERSONNE1.), d'une part, et PERSONNE2.) et PERSONNE3.), d'autre part, reprenant les mêmes clauses contractuelles que le contrat de bail du 23 février 2023. Ledit avenant a été signé par PERSONNE3.) et stipule que PERSONNE1.) est « le propriétaire » et que ce dernier a conclu le contrat de bail litigieux avec

« Monsieur PERSONNE3.)

[...]

Madame PERSONNE2.)

[...]

désigné dans le présent contrat sous le vocable « le locataire » d'autre part ».

Eu égard aux stipulations contractuelles de l'avenant du 15 juin 2023, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE3.) est à qualifier de locataire. Le simple fait qu'il n'ait pas personnellement occupé les lieux ne porte pas à conséquence.

PERSONNE3.), étant locataire tout comme PERSONNE2.), est partant tenu de payer les arriérés de loyers.

2. Les arriérés de loyers

PERSONNE1.) réclame le montant de 16.462,25 euros, correspondant à 7 loyers impayés pour les mois de juillet 2023 à janvier 2024, soit le montant de [7 mois x 2.300.- =] 16.100.- euros, ainsi qu'aux intérêts conventionnels de 2,25% d'ores et déjà échus à hauteur de [(2.300.- x 2,25%) x 7 mois =] 362,25 euros.

PERSONNE1.) réclame encore sur le montant de 16.462,25 euros les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice.

Tel que relevé ci-avant, PERSONNE3.) est à qualifier de locataire, de sorte qu'il est tenu à payer les arriérés de loyers, ensemble avec la locataire PERSONNE2.).

Au vu de ce qui précède et en l'absence de toute preuve de paiement, il y a partant lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 16.100.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet 2023 à janvier 2024.

Le contrat de bail conclu entre les parties en date du 15 juin 2023 stipule, dans son article 3, que « Les loyers échus et non payés porteront de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt de 2,25% par mois, à partir de l'échéance. ».

Eu égard aux stipulations contractuelles, il y a partant lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 362,25 euros à titre d'intérêts conventionnels échus.

Quant à la demande de PERSONNE1.) tendant à voir allouer sur le montant de [16.100.- (arriérés loyers) + 362,25 (intérêts conventionnels échus) =] 16.462,25 euros des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le tribunal en déduit que ce dernier sollicite la capitalisation des intérêts.

La capitalisation des intérêts, encore nommée anatocisme, consiste à admettre que les intérêts dus et non payés s'ajouteront au capital et produiront eux-mêmes des intérêts à chaque échéance.

Aux termes de l'article 1154 du Code civil, les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

En l'occurrence, les intérêts conventionnels dus s'étalent sur une durée de 7 mois. Les conditions de la capitalisation des intérêts n'étant partant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande afférente.

Au vu des développements qui précèdent, il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 16.462,25 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet 2023 à janvier 2024, augmentés des intérêts conventionnels à 2,25%.

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 à l'égard de PERSONNE3.) et par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.), et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

la **déclare** recevable et fondée,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **16.462,25 euros**,

rejette la demande tendant à la capitalisation des intérêts,

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 Monique GLESENER, 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.