

Audience publique extraordinaire du 16 juillet 2015

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

I.

AAAA,

demanderesse, comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) BBBB,

défendeur, comparant par Maître Pierre-Marc KNAFF, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

2) CCCC,

défenderesse, comparant par Maître Réjane JOLIVALT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.

AAAA,

demanderesse, comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

Me JOLIVALT Réjane, prise en sa qualité de d'administrateur de la personne de CCCC, demeurant professionnellement à L-1260 Luxembourg, 1, rue de Bonnevoie,

défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire n° 220/15 fut introduite par requête déposée le 21 avril 2015 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 mai 2015, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 2 juillet 2015 pour plaidoiries.

L'affaire n° 314/15 fut introduite par requête déposée le 8 juin 2015 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 juillet 2015, ensemble avec l'affaire connexe n° 220/15.

A cette audience les affaires furent utilement retenues, les mandataires des parties et Maître Réjane JOLIVALT-DA CUNHA entendus en leurs moyens et conclusions

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail signé le 19 juillet 2010, AAAA a donné en location à BBBB et à CCCC un appartement sis à L**** moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050 €, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 150 €, payable d'avance et pour la première fois le 15 août 2010. Le contrat de bail, conclu pour une durée de trois ans et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 15 août 2010.

Par requête déposée le 21 avril 2015 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB et CCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement à lui payer le montant de 2.400 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances mensuelles sur charges impayées avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce au plus tard le 40^e jour de la notification du jugement à intervenir.

AAAA sollicite encore la condamnation solidaire de BBBB et de CCCC à lui payer une indemnité de 500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

Cette affaire fut inscrite sous le rôle numéro E-Bail-220/2015.

Suivant requête déposée le 8 juin 2015 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA met en intervention Maître Réjane JOLIVALT-DA CUNHA, en sa qualité d'administrateur provisoire de CCCC, placée sous sauvegarde de justice.

Elle demande au tribunal de statuer par un seul et même jugement conformément au dispositif de la requête introduite le 21 avril 2015.

Cette affaire a été inscrite sous le rôle numéro E-Bail-314/2015.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAA expose que les locataires n'ont pas réglé le loyer pour la période allant du 15 février au 14 mars 2015 et pour celle allant du 15 mars au 14 avril 2015, pour conclure à la résiliation du contrat de bail liant les parties.

A l'audience des plaidoiries, AAAA augmente sa demande pécuniaire au montant de 6.000 €.

Elle conclut à la condamnation solidaire des parties défenderesses au motif qu'elles sont toujours unies par les liens du mariage même si CCCC est depuis le mois de septembre 2013 hébergée dans une maison de soins.

Maître Réjane JOLIVALT ne s'oppose pas à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties, mais elle conteste la demande pécuniaire en faisant valoir que CCCC n'occupe plus l'appartement depuis le mois de septembre 2013.

Elle donne encore à considérer que BBBB a contracté divers prêts sans les rembourser, raison pour laquelle les créanciers pratiquent des saisies sur la pension de sa mandante.

Après déduction des saisies, la pension de CCCC qui s'élève au montant de 6.000 € serait réduite au montant de 1.500 €.

A l'audience publique du 2 juillet 2015, BBBB se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne le montant réclamé, sauf à faire valoir - pièce à l'appui - qu'il a réglé le 29 juin 2015 le montant de 500 €.

Il conclut à la condamnation solidaire eu égard au fait qu'il est toujours uni à CCCC par le mariage. Il fait observer que le fait que CCCC n'y vit plus depuis septembre 2013 serait inopérant.

Motifs de la décision :

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice il convient d'ordonner la jonction des affaires inscrites sous les rôles no E-Bail-314/15 et E-Bail-220/15 et de statuer par un seul et même jugement.

Au vu de la pièce versée au tribunal et établissant le paiement du montant de 500 € à AAAA en date 29 juin 2015, la demande de AAAA est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 5.500 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances mensuelles sur charges impayées, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il ressort des pièces versées au tribunal que CCCC est hébergée dans une maison de soins depuis le mois de septembre 2013 et qu'elle a été placée sous sauvegarde de justice par ordonnance no 366/2014 rendu le 14 janvier 2015 par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg. La même ordonnance a désigné Maître Réjane JOLIVALT « mandataire spécial de CCCC à l'effet d'assurer la gestion courante du patrimoine mobilier et immobilier de CCCC et notamment le règlement de ses factures ».

AAAA conclut à la condamnation solidaire de CCCC et de BBBB.

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires (*Jurisclasseur bail à loyer, fasc 240, n° 5*).

Il ressort du contrat de bail conclu avec AAAA que BBBB et CCCC ont signé le contrat de bail et qu'ils se sont engagés solidairement pour le paiement des loyers et le dédommagement des dégâts éventuels (cf. article 3).

Il est encore constant en cause que BBBB et CCCC sont unis par les liens du mariage.

En l'occurrence aussi bien la solidarité légale que conventionnelle entre BBBB et CCCC sont établis, de sorte qu'il est sans incidence que CCCC a quitté les lieux.

Elle reste en effet tenue solidairement du paiement du loyer aussi longtemps que le contrat de bail n'a pas été résilié à son égard.

D'ailleurs, même un colocataire solidaire qui a seul donné congé n'est pas déchargé de sa solidarité pour le paiement des loyers et des charges échus après son départ par le locataire resté dans les lieux; par contre il n'est pas tenu solidairement de l'indemnité d'occupation (Lex THIELEN, *Le contrat de bail, Promoculture-Larcier, no 27 p. 30*).

Il convient dès lors de condamner BBBB et CCCC solidairement au paiement du montant de 5.500€ à titre d'arriérés de loyer et d'avances mensuelle sur charges impayées.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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 (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, le non-paiement de plus de 2 mois de loyer et d'avances mensuelles sur charges constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers, sauf à leur accorder un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de AAAA est à déclarer fondée pour le montant de 350 €.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande principale en la forme ;

reçoit la mise en intervention en la forme;

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros du rôle E-Bail-314/15 et E-Bail-220/15;

donne acte à AAAA de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de AAAA jusqu'à concurrence du montant de 5.500 € ;

condamne BBBB et CCCC solidairement à payer à AAAA la somme de 5.500 € (**cinq mille cinq cents euros**), avec les intérêts légaux à partir du 21 avril 2015, jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de BBBB et CCCC;

condamne BBBB et CCCC à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard quarante jours après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit **fondée** la demande de AAAA en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne BBBB et CCCC solidairement à payer à AAAA le montant de 350 € (**trois cent cinquante euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne BBBB et CCCC *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES