

Audience publique du 27 novembre 2020

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

Dans la cause entre :

- 1) **AAAAAAA**,
- 2) **BBBBBBB**, les deux demeurant à

demandeurs, comparant par Maître Clara PEVERGNE, avocat, en remplacement de Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

- 1) **CCCCCCC**,
- 2) **DE OLIVEIRA SANCHES Luis Manuel**, les deux demeurant à

défendeurs, comparant par Maître Joëlle DONVEN, avocat, en remplacement de Maître Maximilien LEHNEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 juillet 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe elle fut appelée à l'audience publique du 15 octobre 2020, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 12 novembre 2020 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent 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** :

Par requête déposée le 8 juillet 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAAAA et son épouse BBBBBBBB font convoquer CCCCCCCC et DDDDDDDD à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à leur payer le montant de 2.300.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de mars, avril, mai et juin 2020 avec les intérêts légaux à partir de leur échéance respective, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce endéans les huit jours de la notification du jugement à intervenir.

AAAAAAAAA et BBBBBBBB sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la notification du jugement à intervenir, la condamnation des parties défenderesses à leur payer une indemnité de relocation de 3.450.- euros, le remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 1.500.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, ainsi qu'une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ils se réservent tous droits, notamment celui d'augmenter leur demande pécuniaire en ce qui concerne les loyers échus et à échoir en cours d'instance.

Prétentions des parties :

A l'appui de leur demande AAAAAAAAA et BBBBBBBB exposent qu'ils ont acquis en date du 14 février 2020 un appartement, que l'appartement fut donné en location suivant bail verbal à CCCCCCCC et à DDDDDDDD moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.150.- euros, que par lettre du 18 février 2020 ils ont informé les locataires du numéro de compte sur lequel le loyer devrait être versé à partir du 1^{er} mars 2020, qu'ils ont en outre demandé aux locataires de fixer un rendez-vous afin de visiter l'appartement et afin de dresser un état des lieux, que les locataires n'y ont donné aucune suite, que par courrier du 25 mai 2020 ils ont résilié – par l'intermédiaire de leur mandataire – le contrat de bail pour motif personnel, qu'ils ont une nouvelle fois demandé à visiter l'appartement, que les locataires leur refusent toujours l'accès à l'appartement et qu'ils leur redoivent entretemps le montant de 2.300.- euros.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAAAAAAA et de BBBBBBBB reprend les moyens exposés dans la requête introductive d'instance et il augmente la demande pécuniaire au montant de 5.850.- euros tel qu'il ressort du décompte versé en cause et annexé au présent jugement pour en faire partie intégrante.

A l'audience publique du 12 novembre 2020, le mandataire des locataires verse un contrat de bail écrit signé le 7 juillet 2008 tout en faisant valoir qu'il n'y a jamais eu de problèmes entre ses mandants et les anciens propriétaires.

Il ajoute que ses mandants – informés de la vente de l'appartement – avaient informé les anciens propriétaires qu'ils étaient intéressés par l'acquisition de l'appartement et qu'ils étaient surpris quand ils ont su que l'appartement avait été vendu à une tierce personne.

Il conteste que ses mandants aient été informés du changement du propriétaire et du numéro de compte sur lequel il fallait régler le loyer dorénavant ; raison pour laquelle ils auraient continué à régler le loyer à l'ancien propriétaire.

Par ailleurs, ses mandants auraient même pris le soin de contacter l'ancienne bailleuse qui se serait engagée à transférer le montant restant dû en date du 14 octobre 2020.

Le mandataire des locataires considère que les griefs reprochés à ses mandants ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail à leurs torts exclusifs et il verse au tribunal des pièces pour démontrer qu'ils ont d'ores et déjà commencé à chercher un nouveau logement.

Il conteste encore l'indemnité de relocation réclamée à défaut de résiliation aux torts de ses mandants. Il donne à considérer à cet égard que les parties requérantes ont résilié le contrat de bail pour besoin personnel et il sollicite – dans l'hypothèse où il serait fait droit à une telle indemnité – une réduction du montant : Il ajoute qu'il n'y a de toute façon pas lieu d'inclure les avances sur charges.

Il conteste également la demande des requérants basée sur les articles 1382 et 1384 du code civil, ainsi que celle basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve le droit de verser les preuves de paiement en cours du délibéré.

Finalement, il requiert à son tour une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Motifs de la décision :

La requête introduite par AAAAAAAA etBBBBBBBB est recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

- les arriérés de loyer et avances sur charges impayés :

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail signé le 7 juillet 2008, la société civile immobilière EEEEEEEE SCI a donné en location à DDDDDDDDD et à son épouse CCCCCCCC un appartement au 6^e étage d'un immeuble moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 12 juillet 2008.

Il en ressort encore que suivant acte de vente passé par-devant le notaire FFFFFFFF en date du 14 février, la société EEEEEEEE SCI a vendu l'appartement à AAAAAAAA et àBBBBBBBB.

Aux termes de l'acte de vente, la venderesse a déclaré - à la demande expresse du notaire - que l'objet de la présente vente n'est pas donné à bail et qu'il n'est grevé d'aucun droit de préemption au profit d'un tiers sur base de l'article 15 de la loi coordonnée sur les baux à loyer.

Par courrier recommandé du 18 février 2020, AAAAAAAAA a informé les parties défenderesses qu'il a acquis l'appartement qu'ils occupent et il leur a demandé de verser le loyer sur son compte no (...) à partir du mois de mars 2020. Par ailleurs, il a demandé un rendez-vous afin de visiter l'appartement.

Par courrier recommandé du 25 mai 2020, le mandataire de AAAAAAAAA et deBBBBBBBBB a résilié le contrat de bail existant entre parties pour cause de besoin personnel dans le chef du fils de ses mandants moyennant préavis de six mois, expirant le 30 novembre 2020.

Actuellement, les bailleurs demandent au tribunal de résilier le contrat de bail existant entre parties aux torts des locataires pour non-paiement des loyers et avances sur charges à hauteur de 5.850.- euros.

Il ressort des extraits de compte versés en cause par les parties défenderesses que celles-ci ont continué à verser le loyer à la société EEEEEEEEE SCI en date des 16 mars 2020, 15 avril 2020, 15 mai 2020, 15 juin 2020, 15 juillet 2020 et 17 août 2020.

Les parties défenderesses versent encore au tribunal un compromis de vente signé entre la société EEEEEEEEE SCI et les parties défenderesses en date du 19 août 2019 pour expliquer qu'ils ont pensé acquérir eux-mêmes l'appartement précité et que c'est pour cette raison qu'ils ont continué à régler le loyer à la société EEEEEEEEE SCI.

Or, les parties défenderesses ne tirent aucune conclusion juridique de cette observation.

Par ailleurs, il ressort du compromis de vente versé en cause qu'il est fait sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit auprès d'un établissement financier par l'acquéreur et que les acquéreurs s'engagent à introduire une telle demande et présenter la réponse de l'établissement financier dans un délai de 30 jours à compter de la signature du compromis auprès de l'intermédiaire, à savoir l'agence immobilière GGGGGGGG.

Au vu des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause, il y a lieu de supposer que le compromis de vente n'a jamais été finalisé faute pour les parties défenderesses d'avoir demandé, respectivement obtenu le crédit financier.

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, il ressort des pièces soumises au tribunal que ces dernières ont bel et bien été avisées par AAAAAAAAA moyennant courrier recommandé précité du 18 février 2020 qu'ils doivent lui virer le loyer à partir du 1^{er} mars 2020 sur le numéro de compte y indiqué.

CCCCCCCC et DDDDDDDD ont dès lors commis une faute en ayant continué à virer le loyer à la société EEEEEEEEE SCI qui n'était plus leur bailleuse.

Conformément aux observations des parties requérantes et en référence à l'adage que « celui qui paie mal paie deux fois », il est sans pertinence qu'CCCCCCCC et DDDDDDDD ont continué à régler le loyer à la société EEEEEEEEE SCI pour les mois de juillet et août 2020 et ceci à plus forte raison que la requête introductive d'instance leur avait déjà été adressée à ce moment-là.

En cours du délibéré, les parties défenderesses versent des avis de débit établissant qu'elles ont viré le montant de 1.050.- euros aux parties requérantes en date du 15 octobre 2020. Par ailleurs, le mandataire des parties requérantes admet en cours du délibéré que le montant de 1.150.- euros fut transféré à deux reprises par EEEEEEEE SCI à ses mandants, notamment en date du 9 octobre et en date du 14 octobre 2020.

Il ressort du décompte versé en cause, des pièces versées en cours du délibéré et des observations du mandataire des parties requérantes en cours du délibéré que la demande de AAAAAAAAA et deBBBBBBBBB est à déclarer fondée pour le montant réclamé de (5.850 – 1.050 – 1.150 – 1.150 =) 2.500.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées jusqu'au mois de novembre 2020 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est de principe que chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (*Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5*). En effet, aux termes de l'article 1202 du Code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'espèce, les parties défenderesses sont unies par les liens du mariage, de sorte qu'il convient de les condamner solidairement au paiement du montant de 2.500.- euros.

Faute de justifier le cours des intérêts légaux à partir des différentes échéances il y a lieu de fixer leur point de départ à partir de la demande en justice.

Faute de justifier leur demande en majoration du taux d'intérêt il n'y a pas lieu d'y faire droit.

- la demande en résiliation et en déguerpissement :

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).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, 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. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, *Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence*, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, *Le bail d'habitation*, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

En l'espèce, le non-paiement de plus de 2 mois de loyer et le paiement tardif des autres loyers 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 d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

- l'indemnité de relocation :

L'article 1760 du code civil dispose: *«En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.»*

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail.

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Nouvelles, tome IV, no 408).

En l'espèce, comme les locataires occupent toujours le bien donné à bail, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur.

- la demande de AAAAAAAA et deBBBBBBBB en obtention de dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du code civil :

AAAAAAA etBBBBBBBB sollicitent le montant de 1.500.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du code civil en faisant valoir qu'ils ont dû déboursier des frais et honoraires d'avocat dans le cadre de la présente affaire.

Faute pour les requérants de justifier de cette demande sur base de pièces, cette demande est à déclarer non fondée.

- l'exécution provisoire :

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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

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 outre les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

- l'indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de AAAAAAAAA et de BBBBBBBB est à déclarer fondée pour le montant de 450.- euros.

Au vu de l'issue du présent dossier, la demande de CCCCCCCC et de DDDDDDDD en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner CCCCCCCC et DDDDDDDD solidairement aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à AAAAAAAAA et à BBBBBBBB de l'augmentation de leur demande pécuniaire et de sa réduction encours d'instance ;

donne acte à CCCCCCCC et DDDDDDDD qu'ils sollicitent une indemnité de procédure de 1.500.- euros ;

dit **fondée** la demande de AAAAAAAAA et de BBBBBBBB pour le montant réclamé de 2.500.- euros ;

condamne CCCCCCCC et DDDDDDDD solidairement à payer à AAAAAAAAA et à BBBBBBBB la somme de 2.500.- euros (**deux mille cinq cents euros**), avec les intérêts légaux sur le montant de 1.150.- euros à partir du 8 juillet 2020 et sur le montant de 1.350.- euros à partir du 12 novembre 2020, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

dit **non fondée** la demande de AAAAAAAAA et de BBBBBBBB en augmentation du taux de l'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d'CCCCCCCC et de DDDDDDDD ;

condamne CCCCCCCC et DDDDDDDD à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard un mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** les requérants 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,

déclare **irrecevable** la demande de AAAAAAAAA et deBBBBBBBBB en allocation d'une indemnité de relocation ;

dit **non fondée** la demande de AAAAAAAAA et deBBBBBBBBB en allocation d'une indemnité sur base des articles 1382 et 1383 du code civil ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **fondée** la demande de AAAAAAAAA et deBBBBBBBBB en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne CCCCCCCC et DDDDDDDDD solidairement à payer à AAAAAAAAA et àBBBBBBBBB le montant de 450.- euros (**quatre cent cinquante euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit **non fondée** la demande de CCCCCCCC et de DDDDDDDDD en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne CCCCCCCC et DDDDDDDDD solidairement 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