

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1108/2023
E-BAIL-168/23

Audience publique du 2 juin 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

partie demanderesse, comparant en personne,

et

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, initialement comparant en personne, actuellement défaillante,

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

partie défenderesse, faisant défaut.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 23 mars 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 26 avril 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 19 mai 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, la partie demanderesse entendue en ses moyens et explications. Les parties défenderesses, bien que régulièrement convoquées, ne comparurent pas, ni en personne, ni par mandataire.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 23 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à lui payer la somme de 13.800.- euros à titre d'arriérés de loyers et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties.

A l'appui de sa demande, la requérante expose avoir loué un immeuble sis à ADRESSE2.) à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.300.- euros. Elle soutient que malgré relance par lettre recommandée du 19 janvier 2023, les locataires restent en défaut de payer les loyers pour la période d'octobre 2022 à mars 2023 inclus, soit la somme de 13.800.- euros. Elle leur reproche encore de ne pas s'occuper du chauffage. Elle donne finalement à considérer que deux autres personnes sont inscrites dans les lieux loués. Compte tenu de ces considérations, elle sollicite la rupture des relations contractuelles et la récupération de son bien dans les meilleurs délais-

A l'audience des plaidoiries du 19 mai 2023, la requérante explique que les loyers des mois d'avril et de mai 2023 n'ont pas non plus été payés, de sorte qu'elle augmente sa demande en paiement au montant total de 18.400.- euros. Elle donne à considérer que les locataires ne paieront probablement pas non plus le loyer du mois de juin 2023. Elle fait encore valoir que l'assurance a résilié le contrat des locataires de sorte que le bien loué n'est plus assuré et elle reproche à ses locataires d'avoir refusé l'entrée dans les lieux au chauffagiste. Elle insiste à ce que le bail soit résilié et les locataires condamnés au déguerpissement.

PERSONNE2.), ayant été touché à personne et ayant initialement comparu en personne, ne s'est plus présenté ni fait représenter à l'audience du 19 mai 2023 pour faire valoir ses moyens de défense. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son encontre.

Bien que régulièrement reconvoquée conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, PERSONNE3.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 19 mai 2023, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son encontre.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 30 janvier 2020, ayant pris effet le 1^{er} février 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.200.- euros, augmenté à 2.300.- euros à compter du 1^{er} février 2022 et payable d'avance le premier de chaque mois.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de (8 x 2.300 =) 18.400.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois d'octobre 2022 à mai 2023 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 18.400.- euros.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

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, la requérante ne sollicite pas la condamnation solidaire des parties et aucune clause de solidarité n'est par ailleurs prévue au contrat, de sorte qu'il y a lieu à division de la dette et de condamner tant PERSONNE2.) que PERSONNE3.) à la moitié du montant repris ci-avant.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires

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. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que les locataires n'ont plus rien payé depuis les huit derniers mois.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont manqué gravement à leurs obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires et la condamnation de ces derniers au déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

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 en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 18.400.- euros,

dit qu'il y a lieu à division de la dette,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **9.200.- euros (neuf mille deux cents euros)**,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **9.200.- euros (neuf mille deux cents euros)**,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.