

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1181/2023
E-BAIL-50/23

Audience publique du 9 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.) et son épouse
PERSONNE2.),
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

et

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

partie défenderesse, comparant en personne.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 1^{er} février 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 17 février 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 17 mars 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 5 mai 2023, les parties entendues en leurs moyens et explications.

La continuation des débats fut fixée à l'audience publique du 24 mai 2023, lors de laquelle les parties exposèrent leurs moyens.

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 reporté,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 1^{er} février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 1.450.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent qu'à compter de 1997, sans préjudice quant à la date exacte, la tante de PERSONNE1.), PERSONNE4.), avait donné en location à PERSONNE3.) suivant un bail oral un appartement sis à L-ADRESSE2.). Les requérants expliquent avoir hérité ledit appartement en 1999 après le décès de PERSONNE4.) et avoir voulu établir un contrat de bail écrit avec la locataire que celle-ci aurait toujours refusé.

Ils font valoir qu'au cours de l'année 2021, la locataire n'a pas payé les loyers des mois de janvier, juin et novembre 2021 en dépit des mensualités extrêmement avantageuses de 725.- euros réglées jusqu'alors par la locataire. Ils affirment que malgré plusieurs rappels, PERSONNE3.) n'a pas payé au jour du dépôt de la requête les loyers des mois de juin et de novembre 2022, soit un montant total de 1.450.- euros. Elle n'aurait par ailleurs pas fait suite à une demande de rendez-vous pour divers sujets, dont notamment l'installation de détecteurs de fumée obligatoires ainsi que la vérification de l'existence d'une assurance locative conforme, etc... Ils soutiennent que la locataire a finalement prétendu par courrier électronique du 13 décembre 2022 que tous les loyers étaient payés et avoir refusé de donner une suite à tous les autres sujets.

Compte tenu de ces considérations, les requérants demandent à voir résilier le bail pour faute grave dans le chef de la locataire et à voir ordonner son déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries du 5 mai 2023, les requérants ont expliqué que pour les années 2021 et 2022, la locataire n'a effectué que 22 virements au lieu de 24, de sorte que deux loyers restent toujours impayés. Ils ont fait valoir qu'il est difficile de dire quels loyers ne sont pas payés alors que la locataire n'a pas toujours fait les virements en début du mois et qu'elle n'a pas toujours indiqué de mention dans le virement, sinon a indiqué des mentions inexactes. Compte tenu du non-paiement de deux loyers, les requérants ont sollicité la résiliation du bail et le déguerpissement de la locataire.

PERSONNE3.) a estimé avoir payé tous les loyers et a versé un paquet de virements à l'appui de ses dires.

Afin de permettre aux requérants de comparer lesdits virements avec leur décompte, l'affaire a été refixée.

A l'audience des plaidoiries du 24 mai 2023, les requérants ont affirmé que PERSONNE3.) a effectué un paiement supplémentaire à hauteur de 725.- euros en date du 17 mai 2023 avec la mention « loyer février 2022 ». Il résulterait cependant toujours des pièces versées par la défenderesse que cette dernière ne justifie avoir payé que 23 loyers au lieu de 24. Ils diminuent ainsi leur demande en paiement au

montant de 725.- euros. Ils donnent encore à considérer que PERSONNE3.) a versé deux fois le même avis de débit en l'imputant une fois sur le mois de février 2022 et une fois sur le mois de juillet 2022 et qu'un avis de débit daté du 30 décembre 2021 constitue un virement qu'elle a effectué à soi-même et non pas aux bailleurs.

PERSONNE3.) a soutenu ne pas comprendre quel loyer est toujours redû et elle était d'avis que tout a été payé. Elle s'est opposée à la résiliation du bail compte tenu du fait qu'elle occupe les lieux depuis presque trente ans et que si elle redevait un loyer, cela ne justifierait pas la résiliation du bail.

En cours de délibéré, PERSONNE3.) a versé une « confirmation de virement » portant sur un virement de 725.- euros daté du 25 mai 2023 au profit de PERSONNE1.) portant la communication « loyer novembre 2021 – redevance loyer suite à erreur ». Le mandataire des requérants a confirmé la réception dudit virement.

Motifs de la décision

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

Il est constant en cause qu'après avoir hérité l'appartement sis à L-ADRESSE2.), PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont repris le bail oral suivant lequel PERSONNE4.) avait donné en location ledit appartement à PERSONNE3.) depuis 1997 pour un loyer mensuel de 725.- euros.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers

Au dernier stade des plaidoiries lors de l'audience du 24 mai 2023, les requérants réclament le paiement d'un loyer impayé sur la période de 2021 à 2022 à hauteur de 725.- euros.

PERSONNE3.) conteste la demande en affirmant avoir payé tous les loyers et à l'appui de ses dires elle verse tous les virements qu'elle a effectués pour cette période. Elle prétend même avoir effectué 25 virements au lieu de 24.

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

Il résulte des documents bancaires versés par PERSONNE3.) que cette dernière n'a pas toujours payé les loyers en début du mois et que les virements comportent parfois des mentions de loyers qui ne correspondent pas au mois durant lequel le virement a été effectué. Ainsi, à titre d'exemple, le loyer du mois de janvier 2021 a été payé par un virement effectué le 17 juin 2022.

Par ailleurs, pour le loyer du mois de novembre 2021, l'avis de débit versé par PERSONNE3.) concerne un virement qu'elle a effectué sur un de ses propres comptes bancaires et non pas sur le compte bancaire des bailleurs, de sorte qu'il n'est pas établi par les pièces versées que ce loyer a été payé.

Le virement versé en cours de délibéré daté du 25 mai 2023 indique qu'il est à imputer sur le mois de novembre 2021, de sorte qu'il y a lieu de retenir que ce loyer a entretemps été valablement réglé.

Le tribunal constate encore que pour le loyer du mois de février 2022, PERSONNE3.) verse un avis de débit daté du 1^{er} février 2022 comportant la mention « loyer février

2022 » ainsi qu'une confirmation de virement effectué le 17 mai 2023 avec la mention « loyer février 2022 ».

Pour le loyer du mois de juillet 2022, PERSONNE3.) verse le même avis de débit que pour le loyer du mois de février 2022, sauf à avoir ajouté une mention manuscrite (juillet 2022). Ce virement ne saurait ainsi valoir paiement du loyer du mois de juillet 2022.

Or, compte tenu du fait que pour le loyer du mois de février 2022 PERSONNE3.) a effectué deux paiements, il convient d'imputer le paiement du 17 mai 2023 sur le loyer du mois de juillet 2022.

Il résulte ainsi des éléments du dossier que PERSONNE3.) a entretemps payé 24 loyers pour la période de 2021 et 2022, de sorte que la demande en paiement des requérants est à déclarer non fondée.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la locataire

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.

Or, 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).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 388 ter a). En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel. 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, op. cit. n° 390).

En l'espèce, à ce jour, il ne subsiste plus de loyer impayé pour les années 2021 et 2022 et il n'est pas contesté par les requérants que les loyers de l'année 2023 ont jusqu'au jour des plaidoiries tous été payés.

Par ailleurs, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) n'établissent, ni n'allèguent un quelconque préjudice.

Le tribunal considère dès lors que la résiliation du bail constitue en l'espèce une mesure disproportionnée et ne se justifie pas d'autant plus que la locataire occupe les lieux depuis 1997.

A l'audience, les requérants n'ont pas autrement développé les autres griefs formulés à l'égard de la locataire dans la requête et ils n'ont pas non plus versé de pièces à cet égard.

Il y a dès lors lieu de débouter les requérants de leur demande en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par les requérants, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des requérants l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

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.

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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) 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.) et à PERSONNE2.) de la diminution de leur demande en paiement,

dit non fondée la demande en paiement à titre de loyers impayés,

dit non fondées les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) 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.