

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-460/22

Rép. fisc. n° 1097/23

Audience publique du 1^{er} juin 2023

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) **PERSONNE1.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeurs, comparant par Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en remplacement de Maître Sébastien COÏ, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE3.)**,
- 2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeurs, comparant par Maître Jean Xavier MANGA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 20 septembre 2022 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe elle fut appelée à l'audience publique du 10 novembre 2022, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 8 décembre 2022 pour plaidoiries.

Après trois remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 4 mai 2023, lors de laquelle 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 extraordinaire de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 20 septembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE5.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à leur payer le montant de 8.000.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts tels que de droit 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 la huitaine de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE5.) à leur payer 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 à échoir en cours d'instance.

Prétentions des parties :

A l'appui de leur demande PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'ils sont propriétaires d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), que suivant contrat de bail daté du 6 mai 2020 ils l'ont donnée en location à PERSONNE3.) et PERSONNE5.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros payable d'avance au début de chaque mois, que suivant courrier recommandé avec AR du 30 juin 2022 ils ont résilié le contrat de bail pour cause de besoin personnel avec un préavis légal de 6 mois qui s'achèvera le 31 décembre 2022, que les locataires leur redoivent encore les loyers pour les mois de juillet 2021, juillet 2022, août 2022 et septembre 2022, que suivant courrier recommandé avec AR du 8 septembre 2022 ils ont mis les locataires en demeure de régler les loyers en souffrance et que ces derniers n'y ont réservé aucune suite.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se réfère à la requête introductive d'instance et il conclut à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts des locataires pour non-paiement du loyer, ainsi que pour cause de paiements irréguliers et tardifs des loyers.

A l'audience publique du 4 mai 2023, le mandataire d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE5.) fait valoir que ses mandants règlent le loyer régulièrement depuis le mois de décembre 2022 et qu'ils essaient de régler les loyers en souffrance, de sorte qu'il y aurait lieu de les considérer comme étant de bonne foi.

Il verse des pièces afin d'établir que ses mandants ont réglé le montant de 4.000.- euros sur les arriérés.

Le mandataire d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE5.) conclut encore au rejet de la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et il conteste également l'indemnité de procédure sollicitée par les requérants.

Le mandataire des parties demanderesse réplique que le non-paiement d'un seul loyer est déjà constitutif d'une faute justifiant la résiliation judiciaire du contrat de bail et que la bonne foi invoquée par les défendeurs « ne mène à rien ».

Motifs de la décision :

La requête introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail signé le 6 mai 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE5.) une maison sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros payable d'avance au début 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 1^{er} juin 2020.

Il en ressort encore que les locataires ont réglé le montant de 2.000.- euros en date du 4 janvier 2023 et du 7 février 2023, alors qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que les loyers réclamés dans la requête introductive d'instance et relatifs aux mois de juillet 2021, ainsi qu'aux mois de juillet, août et septembre 2022 ont été réglés.

Il ressort des plaidoiries et en partie des pièces versées en cause que les loyers relatifs à la période allant du mois de novembre 2022 jusqu'au mois de mai 2023 inclus ont été réglés, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que les parties défenderesses règlent le terme courant depuis novembre 2022.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 8.000.- euros à titre d'arriérés de loyer pour le mois de juillet 2021, ainsi que pour la période allant du mois de juillet 2022 jusqu'au mois de septembre 2022 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

A défaut pour les requérants d'avoir conclu à la condamnation solidaire des parties défenderesses, il y a lieu de procéder à la division de la dette.

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 quatre mois de loyer 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.

- Quant aux demandes accessoires :

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'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 PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour le montant de 450.- euros.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE5.) 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 ;

dit **fondée** la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant réclamé de 8.000.- euros ;

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

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 4.000.- euros (**quatre mille euros**), avec les intérêts légaux à partir du 20 septembre 2022, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 4.000.- euros (**quatre mille euros**), avec les intérêts légaux à partir du 20 septembre 2022, jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE5.) ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE5.) 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,

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 225.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 225.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE5.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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