

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1330/2023
E-BAIL-241/23

Audience publique du 28 juin 2023

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 :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), **et** **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

- **parties demanderesses** - comparant par Maître Alain LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg,

et :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

- **partie défenderesse** - comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 15 mai 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 26 mai 2023, lors de laquelle elle fut utilement retenue, le mandataire des parties demanderesses et la partie défenderesse 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 25 octobre 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) une chambre sise à ADRESSE3.), moyennant

paiement d'un loyer mensuel de 550 € assorti d'avances sur charges de 70 € par mois, payable d'avance au début de chaque mois.

Par requête déposée le 15 mai 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à leur payer le montant de 1.860 € à titre d'arriérés de loyer des mois d'août 2022, et des mois d'avril et mai 2023, avec les intérêts légaux à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties, et ce endéans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent encore la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de 500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ils se réservent tous droits, dus moyens et actions.

A l'appui de leur demande PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que le locataire n'a pas payé les arriérés de loyer des mois d'août 2022, avril et mai 2023. Ils font valoir que le locataire a omis de mettre en place un ordre permanent garantissant le règlement du loyer le premier de chaque mois et que les loyers sont systématiquement payés en retard au lieu du premier de chaque mois.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que le locataire a payé 2 fois le montant de 690 € en date du 22 mai 2023 et en date du 25 mai 2023, soit après la requête introductive de la demande. Ils réduisent partant leur demande à la somme de 480 €

PERSONNE3.) explique avoir pensé avoir tout payé. Il demande à voir payer la somme de 480 € solde dû pour le mois d'août 2022, en 2 fois.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 480 € à titre de solde d'arriéré de loyer et d'avances sur charges pour les mois d'août 2022.

L'article 1244, al.2, du Code civil dispose que le juge peut, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en l'état.

Or le bénéfice de l'article 1244, al.2, du Code civil suppose que le débiteur soit de bonne foi et dans un état de nécessité.

En l'espèce, PERSONNE3.) ne fournit aucune pièce probante quant à sa situation patrimoniale d'ensemble, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier sa situation de trésorerie exacte. (cf. TAL, 7 janvier 2003, n° 74.773 du rôle).

Il s'ensuit que la demande en obtention de délais de paiement n'est pas justifiée.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

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 contrat de bail a commencé à courir en date du 25 octobre 2018, à l'heure actuelle il ne subsiste qu'un arriéré de 480 € et les bailleurs n'ont jamais mis le locataire en demeure de payer le premier de chaque mois.

Le tribunal considère que ce manquement de PERSONNE3.) ne constitue pas un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail à ses torts.

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 française, 2ème 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).

En l'espèce il n'est pas inéquitable de laisser à charge des requérants les frais non compris dans les dépens.

Par ces motifs

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

d i t recevable la demande introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 480 € à titre d'arriéré de loyer et d'avances sur charges pour les mois d'août 2022;

c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 480 € avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2023, date de la demande en justice jusqu'à solde;

d i t non fondée la demande de PERSONNE3.) en obtention de délais de paiement et la rejette;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE3.);

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure;

c o n d a m n e PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.