

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1560/2023
E-BAIL-138/23

Audience publique du 14 juillet 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.) et **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

- **parties demanderesse** - comparant par Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître Christian JUNGERS, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

et :

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

- **partie défenderesse** - ayant comparu par Maître Stéphanie ARAUJO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, n'ayant plus comparu à l'audience, ni par mandataire, ni en personne,

2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Anna BRACKE, avocat à la Cour, demeurant à Hesperange,

3. PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- **partie défenderesse** - ne comparant pas,

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 9 mars 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 24 mars 2023, date à laquelle elle fut fixée au 17 mai 2023, puis refixée au 9 juin 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties demandereses, et de PERSONNE4.) entendus en leurs moyens et conclusions.

La partie défenderesse PERSONNE3.) n'a plus comparu, ni par mandataire, ni en personne.

La partie défenderesse PERSONNE5.) n'avait pas comparu.

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 conclu le 8 juin 2020 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement et un emplacement de voiture, sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 € et des avances sur charges de 150 €

Les requérants expliquent que, suivant avenant signé en date du 12 mars 2022, « PERSONNE4.) a été remplacée par PERSONNE5.) en tant que locataire ».

Par requête déposée 9 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour :

- Prononcer la résiliation judiciaire avec effet immédiat du contrat de bail conclu entre parties en date du 8 juin 2020 et de l'avenant signé entre parties en date du 12 mars 2022...
- Condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part PERSONNE3.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir
- Condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer aux requérants la somme de 2.933,86 € à titre de loyer et avances sur charges du mois de février 2022 et du solde des décomptes relatifs aux charges des années 2020 et 2021 ;
- Condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part PERSONNE3.) et PERSONNE5.) à payer aux requérants la somme de 5.400 € à titre de loyers et avances sur charges des mois de décembre 2022, janvier 2023, février 2023 et mars 2023 ;
- Condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer aux requérants une indemnité de procédure de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- Condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) requièrent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et ils se réservent tous autres droits, moyens et actions.

Les arriérés de loyer et avances sur charges impayés

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) maintiennent leur demande pécuniaire et réclament la somme de 2.922,86 € à titre d'arriérés de loyer et de charges, dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE4.) fait valoir avoir informé l'agence immobilière en date du 27 décembre 2021, « qu'elle vient de rompre avec son ex-copain et qu'elle n'habite plus à l'adresse susmentionnée. » Elle verse en outre un certificat de résidence duquel il ressort qu'elle a déménagé et qu'elle est inscrite à une autre adresse depuis le 27 décembre 2021.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas le fait que PERSONNE4.) n'habite plus à l'adresse à ADRESSE2.) depuis au moins le 27 décembre 2021, de sorte qu'elle ne peut pas être tenue au paiement du loyer et des avances sur charges du mois de février 2022 pour la somme de 1.350 €

Quant aux charges réclamées, PERSONNE4.) conteste les montants réclamés à titre de « abonnement online » de 308,40 € et de 616,80 €

En l'absence de toute pièce et de toute explication et au vu des contestations de PERSONNE4.), ces volets de la demande sont à rejeter.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), est au vu des pièces versées en cause, des renseignements fournis à l'audience et en l'absence de contestations circonstanciées quant aux décomptes de charges, à déclarer fondée pour le montant de (129,78 + 517,88 =) 647,66 € à titre de charges. Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement des charges à hauteur de 647,66 €

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), est au vu des pièces versées en cause, des renseignements fournis à l'audience à déclarer fondée pour le montant de 1.350 € à titre d'arriéré de loyer et d'avances sur charges du mois de février 2022, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE3.) au paiement de cette somme.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande pécuniaire et réclament la somme de 8.100 € à titre d'arriérés de loyer et de charges des mois de décembre 2022 jusqu'au mois de juin 2023 inclus, demande dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE5.).

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 8.100 € à titre d'arriérés de loyer et de charges des mois de décembre 2022 à juin 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE5.) au paiement de cette somme.

La demande en résiliation et en déguerpissement

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 non-paiement de la somme de 8.100 € à titre d'arriérés de loyer et de charges, constitue une violation grave des obligations des locataires PERSONNE3.) et PERSONNE5.) justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers, sauf à leur accorder un délai de 1 mois pour libérer les lieux.

Restitution de la garantie locative

PERSONNE4.) demande la compensation du montant réclamé avec la garantie locative payée de 2.400 € subsidiairement de 1.200 €

En ce qui concerne la garantie locative, le tribunal rappelle que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

La garantie locative n'étant pas seulement destinée à garantir le paiement du prix du bail, la demande en restitution de la garantie locative, est à déclarer non fondée aussi longtemps que les lieux n'ont pas été libérés, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

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.

Eu égard à l'importance des loyers et charges demeurant impayés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. En ce qui concerne la demande en résiliation du bail 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 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).

Au vu des éléments du dossier, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est fondée jusqu'à concurrence de 300 €

En l'espèce, les locataires se sont tous engagés solidairement et indivisiblement, de sorte qu'il y a lieu de les condamner solidairement au paiement des montants retenus précédemment.

Bien que régulièrement convoquée PERSONNE5.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience des plaidoiries pour laquelle elle a été régulièrement appelée. La convocation ayant été remise à sa personne il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre en application des dispositions des articles 79 alinéa 2 et 80 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.), comparant initialement par mandataire, ne s'est plus présenté ni fait représenter à l'audience du 9 juin 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 leur encontre.

Par ces motifs

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

r e ç o i t la demande en la forme;

la dit partiellement fondée;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.) pour le montant de 1.350 € à titre de loyer et d'avances sur charges pour le mois de février 2022;

c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 1.350 €

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour le montant de 647,66 € à titre de décomptes des charges des années 2020 et 2021;

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 647,66 €

d i t non fondée la demande de PERSONNE4.) en « déduction » de la garantie locative;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE5.) pour le montant réclamé de 8.100 € à titre d'arriérés de loyer et de charges des mois de décembre 2022 à juin 2023 inclus;

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE5.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 8.100 €

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE5.);

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 1 mois à partir de la notification du présent jugement;

au besoin **a u t o r i s e** les requérants à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE5.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

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

c o n d a m n e solidairement PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 300 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

c o n d a m n e solidairement PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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 du greffier Ben GAUDRON, qui ont signé le présent jugement.