

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2041/2023

E-BAIL-369/23

Audience publique du 27 octobre 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 F-ADRESSE1.),

- **partie demanderesse**- comparant par Maître Roman URSU, en remplacement de Maître Guillaume RAUCHS, avocats à Luxembourg,

et :

1) **PERSONNE2.)**, et

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

- **parties défenderesses**- comparant en personne.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 juillet 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 27 septembre 2023.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et le mandataire de la partie demanderesse et les parties défenderesses 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 du 12 juillet 2019, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE3.) un appartement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.140 € et des avances sur charges de 160 € augmentées à 460 € à partir du 1^{er} août 2022.

Par requête déposée le 13 juillet 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 6.700 € (et non 7.420 € comme erronément indiqué dans la requête) à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour la période d'août 2022 à juillet 2023 et pour la somme de 2.602,40 € à titre de solde des charges pour les exercices 2019, 2020 et 2021, avec les intérêts à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail, et ce dans un délai de 15 jours à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) se réserve encore le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance en ce qui concerne les loyers et charges locatives rédues et à échoir ainsi que les frais de remise en état, sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries PERSONNE1.) augmente sa demande et réclame la somme de 6.900 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges jusqu'au mois de septembre 2023 inclus et maintient sa demande pour la somme de 2.602,40 € à titre de solde des charges pour les années 2019, 2020 et 2021.

PERSONNE2.) ne conteste pas autrement la demande et fait valoir qu'il avait pensé au début que le loyer avait été augmenté à 1.500 € et qu'il voulait commencer à payer en juin 2022, mais qu'il avait eu une saisie sur salaire pendant 2 mois. Il explique encore que son épouse ne travaille pas et qu'ils ont 5 enfants mineurs à charges Il propose de payer sa dette par des paiements mensuels de 100 €

La demande de PERSONNE1.) est au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de (6.900 + 2.602,40 =) 9.502,40 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges et à titre de solde des charges pour les années 2019, 2020 et 2021.

PERSONNE2.) demande de se voir accorder le bénéfice de délais de paiement.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande.

En vertu de l'article 1244 du Code civil, « le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible », néanmoins les « juges peuvent (...) 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 l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état. ».

Or, en l'espèce, PERSONNE2.) ne démontre pas les raisons pour lesquelles il devrait être considéré comme un débiteur malheureux méritant l'octroi d'un délai pour le paiement de sa dette.

Il n'y a donc pas lieu de faire droit à sa demande en obtention de délais de paiement.

La résiliation du contrat de bail et le 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).

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 du montant de 9.502,40 € à titre d'arriérés de loyer et de charges constitue une violation suffisamment grave des obligations des locataires pour justifier la résiliation du bail.

PERSONNE2.) fait valoir être à la recherche d'un autre logement et demande un délai de déguerpissement de 6 mois à 1 an, au vu de sa situation familiale et financière. Au vu de la somme due et au vu de la situation familiale des parties défenderesses, il y lieu d'accorder à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un délai de 2 mois pour quitter les lieux loués.

Indemnité de procédure

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.) est à déclarer fondée pour le montant de 400 €

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.

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 aux arriérés de loyer et de charges. En ce qui concerne la demande en résiliation du bail les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

Par ces motifs

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

dit recevable la demande de PERSONNE1.);

dit fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 9.502,40 € à titre d'arriérés de loyer et de charges;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 9.502,40 € avec les intérêts légaux sur la somme de 9.302,40 € à partir du 14 juillet 2023, et sur le montant de 200 € à partir du 27 septembre 2023, date des demandes en justice jusqu'à solde ;

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sur le fondement de l'article 1244, alinéa 2, du Code civil non fondée et la rejette;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux torts exclusifs de ces derniers;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 2 mois après la notification du présent jugement;

au besoin autorise la requérante à faire expulser les locataires dans la forme légale et aux frais de ces derniers ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 400 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

condamne PERSONNE2.) et 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 du greffier Dominique SCHEID , qui ont signé le présent jugement.