

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2221/2023
E-BAIL-487/23

Audience publique du 15 novembre 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 :

SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à Esch-sur-Alzette,

e t :

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

- **parties défenderesses** - comparant par PERSONNE1.), représentant également son épouse PERSONNE2.),

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 2 octobre 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 octobre 2023, lors de laquelle elle fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse et PERSONNE1.), représentant son épouse PERSONNE2.), 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 prenant effet le 1er octobre 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement, une cave et un parking intérieur sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.650 € assorti d'une avance sur charges de 275 €

Par requête déposée le 2 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 9.625 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. requiert encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 750 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres droits.

Les arriérés de loyer et avances sur charges impayés :

A l'audience des plaidoiries, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. maintient sa demande pécuniaire au montant de 9.625 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées jusqu'au mois d'octobre 2023 inclus.

PERSONNE1.) ne conteste pas la somme réclamée, mais explique s'être trouvé dans une situation financière difficile, qui s'est améliorée depuis peu.

La demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. est au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 9.625 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il convient de rappeler qu'en cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun, les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituant que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties.

En effet, l'article 1202 du code civil prévoit que la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'espèce, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement des montants retenus, ceci par l'application des dispositions de l'article 220 du code civil applicable au régime primaire des époux.

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 5 mois de loyer et d'avances sur charges constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers.

PERSONNE1.) demande un délai de déguerpissement de 6 mois. La bailleuse déclare être d'accord avec un délai de 3 mois.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de 3 mois pour libérer les lieux.

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.

La somme réclamée par la bailleuse n'étant pas contestée et 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 avances sur charges impayées. 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, 2^{ème} 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. est fondée jusqu'à concurrence de 400 €

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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. pour le montant réclamé de 9.625 €

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. la somme de 9.625 € avec les intérêts légaux à partir du 2 octobre 2023, date de la demande, jusqu'à solde;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 3 mois à partir de la notification du présent jugement;

au besoin **autorise** la requérante 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 y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. une indemnité de procédure de 400 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement 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.