

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2416/2023
E-BAIL-343/23

Audience publique du 8 décembre 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 demandresses** - comparant par Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat demeurant à Luxembourg,

et:

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

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

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 juillet 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 septembre 2023, date à laquelle elle fut fixée au 24 novembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demandresse 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 31 octobre 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050 € et des avances sur charges de 120 €

Par requête déposée le 3 juillet 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 3.150 € à titre d'arriérés de loyer et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail, et ce dans les 8 jours de la décision à intervenir.

Les bailleurs sollicitent encore la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500 €, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et ils se réservent le droit de demander des dommages et intérêts pour d'éventuels dégâts locatifs, tous autres droits, moyens et actions et le droit de réclamer les loyers et/ou indemnités d'occupation à échoir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) « demandent encore une indemnité d'occupation de 1.170 € à partir de la prise en délibéré, sinon à partir du prononcé du jugement ».

A l'audience des plaidoiries PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande et réclament la somme de de 8.190 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges des mois de mai 2023 à novembre 2023 inclus.

PERSONNE3.) ne conteste pas la somme réclamée et explique s'être trouvé dans une situation financière difficile.

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 8.190 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le bailleur par le fait du maintien dans les lieux du preneur après la résiliation du bail. Cette prestation constitue une indemnisation de la privation de jouissance subie par le bailleur. Cette indemnité est calculée sur base de la valeur locative réelle de l'immeuble qui peut être égale à l'ancien loyer. (M. Harles, le bail à loyer, compte rendu de jurisprudence P. 31, n° 189).

PERSONNE3.) se trouvant toujours dans les lieux, il n'y a pas lieu de le condamner à une indemnité d'occupation.

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 8.190 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, constitue une violation suffisamment grave des obligations du locataire pour justifier la résiliation du bail, sauf à lui accorder un délai de 1 mois pour quitter les lieux loués.

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.

Au vu de l'importance de la somme due, il y a lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire en ce qui concerne la demande pécuniaire.

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 en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour le montant de 400 €

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.) et PERSONNE2.);

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 8.190 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 8.190 €

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

condamne PERSONNE3.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 1 mois après la notification du présent jugement;

au besoin **autorise** les requérants à faire expulser le locataire dans la forme légale et aux frais de ce dernier ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

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

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure;

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

condamne 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.