

Texte pseudonymisé

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

Répertoire no: 332/2024

Audience publique du 6 février 2024

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause entre:

PERSONNE1.) et

PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

- *parties demanderesses* – comparant par Maître Edoardo TIBERI, avocat à Differdange

et:

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

- *partie défenderesse* – comparant par Maître Frank WIES, avocat à Luxembourg

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

- *partie défenderesse* – comparant en personne.

Faits:

Par exploit de l'huissier de justice Luana COGONI du 17 décembre 2021 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 17 janvier 2022 pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement.

L'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

Elle fut utilement retenue à l'audience publique du 18 septembre 2023.

A cette audience Maître Edoardo TIBERI pour les parties demandereses donna lecture de la citation et fut entendu en ses moyens et conclusions.

Maître Max LENERS pour PERSONNE3.) fut entendu en ses explications.

PERSONNE4.) n'a pas comparu.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 17 octobre 2023.

En date du 26 septembre 2023 le tribunal ordonna la rupture du délibéré.

La continuation des débats fut fixée au 13 novembre 2023.

A cette audience l'affaire fut refixée à l'audience publique du 16 janvier 2024.

Elle y fut utilement retenue.

Maître Edoardo TIBERI pour les parties demandereses donna lecture de la citation et fut entendu en ses moyens et conclusions.

Maître Frank WIES pour PERSONNE3.) fut entendu en ses explications.

PERSONNE4.) fut entendu en ses explications.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 17 décembre 2021 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement du montant de 8.690.- euros avec les intérêts au taux légal, majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir, à partir de la demande en justice jusqu'à solde, pour voir déclarer résilié le contrat de bail existant entre parties et pour voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la signification du jugement à intervenir. Ils ont en outre conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros et à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'ils sont propriétaires d'un garage, sis à ADRESSE4.) et que suivant contrat de bail écrit du 1^{er} décembre 2013, ledit garage a été donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 110.- euros. Les locataires auraient cessé le paiement régulier du loyer depuis juillet 2014.

Le montant réclamé de 8.690.- euros se décomposerait comme suit :

2014 :

- | | |
|----------------|-------------|
| - Juillet 2014 | 110.- euros |
| - Août 2014 | 110.- euros |

2015 :

- | | |
|------------------|-------------|
| - Janvier 2015 | 110.- euros |
| - Septembre 2015 | 110.- euros |
| - Octobre 2015 | 110.- euros |
| - Novembre 2015 | 110.- euros |
| - Décembre 2015 | 110.- euros |

2016 :

- | | |
|--|---------------|
| - Janvier 2016 à décembre 2016
(12 * 110) | 1.320.- euros |
|--|---------------|

2017 :

- | | |
|--|---------------|
| - Janvier 2017 à décembre 2017
(12 * 110) | 1.320.- euros |
|--|---------------|

2018 :

- | | |
|--|---------------|
| - Janvier 2018 à décembre 2018
(12 * 110) | 1.320.- euros |
|--|---------------|

2019 :

- | | |
|--|---------------|
| - Janvier 2019 à décembre 2019
(12 * 110) | 1.320.- euros |
|--|---------------|

2020 :

- | | |
|--|---------------|
| - Janvier 2020 à décembre 2020
(12 * 110) | 1.320.- euros |
|--|---------------|

2021 :

- Janvier 2021 à décembre 2021 1.320.- euros
(12 * 110)

TOTAL : 8.690.- euros

A l'audience publique du 16 janvier 2024 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande au titre des arriérés de loyers au montant de 10.010.- euros, avec les intérêts légaux, ainsi que leur demande en obtention d'une indemnité de procédure au montant de 1.500.- euros. Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.) expose qu'elle a signé seule le contrat de bail du 1^{er} décembre 2013. Or, le garage loué aurait été toujours utilisé par son ex-époux comme dépôt pour y stocker ses affaires, surtout après leur séparation en juin 2015. Elle aurait oublié l'existence du contrat de bail et elle relève, dans ce contexte, que PERSONNE2.), qui était à l'époque l'avocat de PERSONNE4.), n'avait pas mentionné sa créance de loyers, qui constituait une dette commune des anciens époux, lors de la liquidation de leur communauté de biens devant notaire en 2018. Elle aurait seulement reçu en 2019 une mise en demeure de PERSONNE1.) de payer un montant de 5.390.- euros à titre d'arriérés de loyer. A cette mise en demeure son mandataire aurait répondu par un courrier du 17 juin 2019. PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient ensuite encore attendu trois années avant d'introduire une action en justice.

Elle fait valoir qu'en restant inactifs pendant des années PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont commis une faute qui a contribué à la réalisation de leur dommage à raison de la moitié et elle demande, par voie de conséquence, de réduire les loyers dont paiement lui est réclamé de la moitié.

Elle affirme qu'elle ne dispose pas des clés du garage qui seraient en possession de son ex-époux et elle présente une demande en garantie contre PERSONNE4.) pour que celui-ci la tienne quitte et indemne de toute condamnation au paiement des loyers postérieurs au 23 mai 2019.

PERSONNE4.) conteste être tenu au paiement des loyers, au motif qu'il n'a pas signé le contrat de bail. Il affirme avoir utilisé le garage ensemble avec son ex-épouse jusqu'à la séparation des parties. En 2018, lors de la liquidation de la communauté de biens ayant existé entre les ex-époux devant notaire, il aurait souhaité reprendre le contrat de bail signé par son ex-épouse, mais PERSONNE2.) aurait refusé. Son avocat lui aurait par ailleurs dit que son ex-épouse serait seule redevable des loyers impayés. Il n'utiliserait plus le garage dans lequel se trouveraient toutefois encore des affaires de famille de son ex-épouse. En mai 2023 il aurait voulu remettre les clés du garage à

PERSONNE2.) mais celui-ci aurait refusé. Il offre à Maître Edoardo TIBERI de lui remettre les clés du garage.

Maître Edoardo TIBERI les refuse, au motif qu'il ignore si le garage est libéré.

La demande et l'augmentation de la demande sont régulières en la forme, partant recevables.

Il est constant en cause que le contrat de bail a été signé le 1^{er} décembre 2013 entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.), comme bailleurs, et PERSONNE3.), comme locataire.

Par un courrier du 23 mai 2019, PERSONNE2.) informe le notaire Carlo GOEDERT, chargé de la liquidation et du partage de la communauté légale de biens existant entre PERSONNE4.) et PERSONNE3.), que son mandant PERSONNE4.) accepte le « DECOMPTE PARTAGE JUDICIAIRE PERSONNE4.) - PERSONNE3.) » du 21 décembre 2018.

Ce décompte ne fait pas état d'une créance de loyers de PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Par un courrier recommandé du 11 juin 2019 PERSONNE1.) met PERSONNE4.) et PERSONNE3.) en demeure de régler le montant de 5.390.- € à titre d'arriérés de loyer.

A ce courrier Maître Frank WIES répond le 17 juin 2019 comme suit :

« ... Vos prétentions à l'égard de Madame PERSONNE3.) sont formellement contestées et dénouées de tout fondement.

Ma mandante ignore à quels loyers et par rapport à quel immeuble vous faites référence. Elle conteste toute obligation à votre égard.

Du fait que vous avez adressé ce courrier également à son ex-époux, duquel elle vit séparément depuis le mois de juin 2015 et dont elle est divorcée depuis 2018, nous déduisons qu'il s'agit d'un engagement pris par ce dernier auprès de vous.

Ma mandante ne saurait plus être tenu pour responsable d'un quelconque engagement pris par Monsieur PERSONNE4.) à quelque titre que ce soit et se réserve dès lors tous ses droits pour le cas où vous persisteriez dans vos démarches à son égard.

Copie de la présente est adressée pour sa parfaite information à PERSONNE2.), mandataire de Monsieur PERSONNE4.). ... ».

Aux termes de l'article 384 du nouveau code de procédure civile, le juge peut, en toute matière, faire comparaître personnellement les parties ou l'une d'elles.

Au vu des éléments du dossier le tribunal ordonne, avant tout autre progrès en cause, la comparution personnelle des parties.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en paiement d'arriérés de loyer et de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la comparution personnelle de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

fixe la comparution personnelle des parties au 6 mars 2024 à 9.00 heures, salle d'enquête au premier étage, à la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, L-4239 Esch-sur-Alzette, Place Norbert Metz,

réserve les droits des parties et les frais et fixe l'affaire pour **continuation des débats à l'audience publique du mardi, 19 mars 2024, à 9.00 heures**, dans la salle n° 1 au rez-de-chaussée à la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, L-4239 Esch-sur-Alzette, Place Norbert Metz.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Monique SCHMIT, juge de paix directeur adjoint, assistée du greffier Georgette SCHWEICH, qui ont signé le présent jugement.