

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°177/2024
E-BAIL-459/23

Audience publique du 19 janvier 2024

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

PERSONNE1.) et son épouse
PERSONNE2.),
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Monsieur PERSONNE1.), préqualifié,

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître Paul BENOIT-KECHICHIAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 20 septembre 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 20 octobre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 17 novembre 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 5 janvier 2024, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et explications.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 20 septembre 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 lui payer la somme de 4.751.- euros à titre d'arriérés de

loyers et de charges locatives avec les intérêts tels que de droit à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Les requérants sollicitent encore la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date 26 avril 2021, ayant pris effet le 1^{er} mai 2021, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 350.- euros (adaptation des charges au 1^{er} février 2023). Ils soutiennent que malgré rappels, la locataire ne paie plus régulièrement les loyers et qu'elle redoit les loyers et avances sur charges des mois d'août et de septembre 2023 pour un montant total de 3.700.- euros. Ils font valoir qu'elle redoit également la somme de 1.051.- euros pour le décompte des charges de l'année 2021.

A l'audience des plaidoiries du 5 janvier 2024, PERSONNE1.), présent pour son compte et en représentation de son épouse PERSONNE2.), explique que depuis le mois de mars 2023, les problèmes ont commencé.

Les requérants expliquent que dans un premier temps PERSONNE3.) a demandé à pouvoir payer, de façon exceptionnelle, le loyer du mois de mars à la fin du mois, ce qu'ils auraient accepté. Le loyer du mois d'avril n'aurait cependant été payé qu'au mois de mai 2023 par la mère de la locataire et les loyers des mois de juin et juillet auraient été payés à la fin du mois. Ils contestent avoir été d'accord à ce que tous les loyers soient versés à la fin du mois, mais d'avoir uniquement toléré cette pratique de façon temporaire. Ensuite, les loyers des mois d'août et de septembre 2023 n'auraient pas été payés du tout, de sorte que la requête aurait été déposée en date du 20 septembre 2023.

Les requérants expliquent que le loyer du mois d'août a été payé à la fin du mois de septembre 2023 et qu'actuellement la locataire redoit les loyers et avances sur charges des mois de septembre 2023 à janvier 2024 inclus, soit le montant total de 9.250.- euros dont ils réclament le paiement.

Ils font encore valoir que le décompte de l'année 2021 a été accepté et partiellement payé et que la locataire redoit de ce chef un solde de 1.051.- euros. Ils affirment lui avoir donné la possibilité de régler le décompte des charges par plusieurs mensualités et de lui avoir en outre proposé de venir dans les lieux loués afin que la société SOCIETE1.) vérifie les compteurs. La locataire ne leur aurait cependant jamais répondu. Ils expliquent qu'un contrôle est actuellement prévu pour le 5 février 2024. En ce qui concerne le décompte de l'année 2022, finalisé au mois d'août 2023, ils réclament le montant de 3.352,62 euros.

Les requérants augmentent ainsi leur demande en paiement au montant total de 13.653,65 euros.

PERSONNE3.) explique avoir perdu son emploi, de sorte que depuis le mois de mars 2023, elle se trouve dans une situation financière difficile. Elle affirme que sa société devra être liquidée. Elle ne conteste pas les arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de septembre 2023 à janvier 2024 inclus pour le montant total de 9.250.- euros et elle ne conteste pas non plus le solde du décompte de l'année 2021 à hauteur de 1.051.- euros. Elle propose de quitter les lieux pour le 15 février 2024 au plus tard et elle donne à considérer qu'elle a déjà enlevé une partie de ses affaires.

Elle demande à ce que le tribunal prenne un jugement sur les montants non contestés ainsi que sur la résiliation du bail et le déguerpissement. Pour le surplus, elle demande acte qu'elle conteste le décompte de l'année 2022. Elle demande à ce que l'affaire soit refixée afin que les parties puissent dresser un décompte final des charges dues, tout en tenant compte d'éventuels dégâts locatifs et de la garantie locative payée en début de bail. Elle propose par ailleurs de régler sa dette par des paiements mensuels de 200.- euros à partir du mois de février 2024.

Les requérants ne s'opposent pas à ce que la locataire quitte les lieux pour le 15 février 2024 au plus tard et qu'elle règle sa dette par des paiements mensuels de 200.- euros.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 26 avril 2021, ayant pris effet le 1^{er} mai 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement de 82m² au 8^e étage à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- euros et d'une avance mensuelle sur charges initiale de 180.- euros, augmentée à 350.- euros à compter du mois de février 2023.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décomptes des charges des années 2021 et 2022

Au dernier stade des plaidoiries, les requérants réclament la somme de 9.250.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de septembre 2023 à janvier 2024 inclus, le montant de 1.051.- euros à titre de solde du décompte des charges de l'année 2021 et le montant de 3.352,65 euros à titre de décompte des charges de l'année 2022.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Il résulte des explications fournies à l'audience que PERSONNE3.) ne remet pas en cause les arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le montant total de 9.250.- euros et le solde du décompte des charges de l'année 2021 pour le montant de 1.051.- euros, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation des requérants de ces chefs pour le montant total de 10.301.- euros.

En ce qui concerne la demande de la défenderesse tendant à pouvoir apurer sa dette moyennant paiements échelonnés mensuels de 200.- euros à compter du 1^{er} février 2024, le tribunal rappelle que l'article 1244 du code civil dispose que 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 à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

En l'espèce, les requérants ne s'opposent pas à cette proposition, de sorte qu'il convient d'accorder à PERSONNE3.) un délai de paiement en lui octroyant d'apurer sa dette par des paiements échelonnés de 200.- euros par mois à compter du 1^{er} février 2024.

D'un commun accord des parties, il convient de réserver la demande en paiement des requérants en ce qui concerne le décompte de l'année 2022.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la locataire

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement 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.

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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que la locataire redoit actuellement cinq mensualités ainsi que le solde du décompte des charges de l'année 2021.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE3.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Compte tenu de la proposition de PERSONNE3.) de quitter les lieux pour le 15 février 2024 au plus tard, il convient de lui accorder un délai de déguerpissement jusqu'à cette date.

Il y a lieu de réserver les demandes des parties pour le surplus.

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,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en paiement,

dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que du solde du décompte des charges de l'année 2021 d'ores et déjà fondée à hauteur de 10.301.- euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **10.301.- euros (dix mille trois cent un euros)** avec les intérêts légaux sur le montant de 2.901.- euros à partir du 20 septembre 2023 et sur le montant de 7.400.- euros, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

dit que cette somme est payable par des mensualités de 200.- euros à partir du 1^{er} février 2024,

dit que dans l'hypothèse où PERSONNE3.) ne paie pas une mensualité, l'intégralité de la dette deviendra immédiatement exigible,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.),

condamne PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **jusqu'au 15 février 2024 au plus tard**,

au besoin **autorise** les requérants à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

sursoit à statuer et **refixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **vendredi, 3 mai 2024 à 9.00 heures** du matin, à la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, salle d'audience n° 3, au premier étage, en vue de dresser le décompte final entre parties,

réserve le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.