

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°298/2024
E-BAIL-558/23

Audience publique du 2 février 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),
partie demanderesse, comparant en personne,

et

PERSONNE2.) et son épouse
PERSONNE3.),
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),
parties défenderesses, comparant par PERSONNE3.), préqualifiée.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 9 novembre 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 1^{er} décembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 10 janvier 2024.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties 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 9 novembre 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 16.350.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en

justice, jusqu'à solde, et pour les 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. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 120.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 15 septembre 1994, ayant pris effet le 1^{er} octobre 1994, il a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750.- euros, charges comprises. Il soutient que malgré différentes sommations et relances, les locataires ne paient plus le loyer mensuel aux échéances convenues, de sorte que les arriérés s'élèvent au montant total de 16.350.- euros. Il estime que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts des locataires.

A l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2024, le requérant verse un décompte actualisé suivant lequel il augmente sa demande en paiement au montant total de 18.600.- euros en soutenant que depuis l'introduction de la demande en justice, les locataires n'ont pas non plus réglé les loyers.

PERSONNE3.), présente en personne et pour le compte de son époux PERSONNE2.), ne conteste pas le non-paiement des loyers réclamés. Elle explique qu'ils se trouvent dans une situation difficile et que son mari est hospitalisé. Elle fait valoir que les lieux ne se trouvent pas en bon état.

PERSONNE1.) soutient que les locataires occupent les lieux depuis 1994 et il fait valoir qu'ils ne paient plus régulièrement les loyers depuis début 2022. Il explique encore que le neveu des locataires cause de sérieux troubles au sein de la résidence. Il est cependant d'accord à leur accorder un délai de déguerpissement un peu plus long, mais il donne à considérer que les locataires disposent d'une maison au Portugal et qu'ils profitent de la situation.

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 15 septembre 1994, ayant pris effet le 1^{er} octobre 1994, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 18.500.- francs, charges comprises, payable d'avance le premier de chaque mois. Le loyer mensuel, charges comprises, s'élève actuellement à 750.- euros.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame la somme de 18.600.- euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2024 inclus.

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.

Les défendeurs ne contestent pas le non-paiement des loyers réclamés et ils ne tirent aucune conclusion juridique de leurs affirmations que les lieux seraient dans un mauvais état.

A défaut de preuves de paiement des montants réclamés, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 18.600.- euros.

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 constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est de principe que chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (*Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n°5*). En effet, aux termes de l'article 1202 du code civil, 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'occurrence, le requérant ne sollicite pas la condamnation solidaire des parties défenderesses, de sorte qu'il y a lieu à division de la dette et de condamner tant PERSONNE2.) qu'PERSONNE3.) à la moitié du montant retenu ci-avant.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires

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 les locataires redoivent plus de deux années de loyers.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont manqué gravement à leurs obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires et la condamnation de ces derniers au déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du requérant l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant réclamé de 120.- euros.

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.

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.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestant pas les montants réclamés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne les condamnations pécuniaires. Par contre, en ce qui concerne la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

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.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 18.600.- euros,

dit qu'il y a lieu à division de la dette,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **9.300.- euros (neuf mille trois cents euros)** avec les intérêts légaux sur le montant de 8.175.- euros à partir du 9 novembre 2023 et sur le montant de 1.125.- euros à partir du 10 janvier 2024, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **9.300.- euros (neuf mille trois cents euros)** avec les intérêts légaux sur le montant de 8.175.- euros à partir du 9 novembre 2023 et sur le montant de 1.125.- euros à partir du 10 janvier 2024, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.),

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 2 (deux) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 120.- euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE1.) le montant de **120.- euros (cent vingt euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne les condamnations pécuniaires,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

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.