

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°302/2024
E-BAIL-593/23

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,

partie défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Léa RAGAZZINI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

partie demanderesse par reconvention, comparant par Maître Zohra BELESGAA, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, défaillante.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 22 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 15 décembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 19 janvier 2024.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) entendues en leurs moyens et explications. PERSONNE3.), bien que régulièrement convoquée, ne comparut pas, ni en personne, ni par mandataire.

La continuation des débats fut fixée à l'audience publique du 24 janvier 2024, lors de laquelle les mandataires des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) furent entendues en leurs explications. PERSONNE3.) fit défaut.

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 22 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 solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 12.625,32 euros avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, 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. La requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- 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, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 6 octobre 2015, son père PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois. Elle soutient que suite au décès de son père le DATE1.) (et non pas 2023 tel qu'erronément indiqué dans la requête), elle est devenue propriétaire de l'appartement litigieux.

La requérante explique que par courrier du 17 octobre 2022, le montant des avances sur charges a été adapté au montant de 175.- euros à compter du mois de novembre 2022 sur base du décompte de l'exercice 2020/2021 et que par courrier du 30 janvier 2023, le montant de avances a été augmenté au montant de 288.- euros à compter du mois de février 2023 sur base du décompte de l'exercice 2021/2022.

Elle soutient que par divers courriers du 26 janvier 2023, du 8 mars 2023, du 18 avril 2023 et du 29 août 2023, les locataires ont été informés des arriérés de loyers. Elle fait valoir qu'au jour du dépôt de la requête, les arriérés de loyers et de charges s'élèvent au montant total de 12.625,32 euros. Elle leur reproche encore d'empêcher l'accès aux répartiteurs de chauffage et aux compteurs d'eau, de sorte qu'à l'avenir seule une estimation des compteurs pourra être établie.

A l'audience des plaidoiries du 19 janvier 2024, la requérante verse un décompte actualisé suivant lequel elle augmente sa demande en paiement au montant total de 16.854,64 euros jusqu'au mois de janvier 2024 inclus. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme. Quant au fond, il affirme avoir quitté l'appartement litigieux le 6 octobre 2021 et il affirme ne pas avoir été au courant des arriérés de loyers. Il soutient qu'il est toujours marié à PERSONNE3.), mais qu'ils ne cohabitent

plus. Il fait valoir que la bailleuse était au courant de la résidence séparée des locataires alors qu'elle les a fait convoquer à des adresses séparées. Il demande ainsi à voir être déchargé de toute condamnation au paiement des arriérés. A titre subsidiaire, il demande à ce qu'PERSONNE3.) le tienne quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait intervenir à son encontre. A titre plus subsidiaire, il demande à ce que le tribunal ordonne la division de la dette ou prononce un partage en sa faveur. Il donne à considérer que la bailleuse aurait pu agir plus tôt alors qu'PERSONNE3.) ne paie plus depuis une année. En tout état de cause, il conteste le montant de 1.373,12 euros réclamé à titre de décompte des charges des années 2022/2023.

L'affaire a été refixée afin de permettre à PERSONNE1.) de revoir le décompte.

A l'audience des plaidoiries du 24 janvier 2024, PERSONNE1.) verse un décompte plus clair.

PERSONNE2.) se rapporte à la sagesse du tribunal en ce qui concerne les montants réclamés. Il maintient ses plaidoiries antérieures et précise que la demande en déguerpissement est sans objet à son égard alors qu'il a d'ores et déjà quitté les lieux.

A titre reconventionnel, il demande à se voir rembourser la garantie locative payée en début de bail. Il conteste également l'indemnité de procédure réclamée par la requérante.

PERSONNE1.) soutient que même si PERSONNE2.) a quitté les lieux, il n'a jamais résilié le bail, de sorte qu'il reste tenu de payer les loyers.

Bien que régulièrement reconvoquée conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, PERSONNE3.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire aux audiences. Il y a dès lors lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

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 6 octobre 2015, ayant pris effet le 15 octobre 2015, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

Il n'est pas contesté par PERSONNE2.) qu'au vu des pièces versées au dossier, PERSONNE1.) a hérité l'appartement litigieux suite au décès d'PERSONNE4.) en date du DATE1.).

Les locataires ont été informés par PERSONNE1.) que les avances sur charges ont été augmentés à 175.- euros à partir du mois de novembre 2022 et à 288.- euros à partir du mois de février 2023.

S'il résulte certes des pièces versées au dossier qu'en date du 6 octobre 2021, PERSONNE2.) a officiellement changé d'adresse et n'est depuis lors plus inscrit à l'adresse des lieux loués, il n'en reste pas moins qu'il n'a jamais résilié le bail ou

demandé à la bailleuse à ce qu'il soit déchargé des obligations découlant du contrat de bail signé entre parties.

A défaut d'avenant signé entre parties, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) reste tenu des obligations découlant du contrat de bail signé en date du 6 octobre 2015.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décompte des charges

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 16.854,64 euros à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décompte des charges 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.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 16.854,64 euros.

La requérante réclame la condamnation solidaire, *sinon in solidum*, des parties défenderesses à lui payer les montants réclamés.

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). Il y a une responsabilité *in solidum* en matière contractuelle pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes, c'est-à-dire découlant de sources différentes (cf. Philippe Malaurie & Laurent Aynès : Cours de droit civil, Tome VI Les obligations, p. 709 et 712).

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.

Il résulte des explications fournies à l'audience que les parties défenderesses sont toujours mariées, de sorte qu'elles sont solidairement obligées à la dette en vertu de l'article 220 du code civil, le loyer et les charges locatives constituant une dette du ménage.

PERSONNE2.) demande à ce qu'PERSONNE3.) le tienne quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre sinon à ce que le tribunal prononce la division de la dette ou un partage en sa faveur.

Questionné par le tribunal quant à la compétence du tribunal saisi pour connaître d'une demande dirigée contre un colocataire, il s'est rapporté à prudence de justice.

Aux termes de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

La demande dirigée par un locataire contre un colocataire tendant au remboursement de loyers respectivement de charges qu'il a payés au bailleur ne concerne pas une contestation entre un bailleur et un locataire relative à l'existence et à l'exécution d'un bail d'immeuble et ne relève partant pas de la compétence exclusive du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer (cf. TA 12 janvier 2001, n°63544 ; TA 2 juillet 2013, n°148136).

Au vu de ces développements, le tribunal n'est pas compétent pour connaître de la demande tendant à être tenu quitte et indemne dirigée par PERSONNE2.) contre PERSONNE3.).

Compte tenu du fait que le tribunal a retenu la condamnation solidaire des parties défenderesses, il ne saurait pas non plus retenir que la dette de PERSONNE2.) est moindre que celle d'PERSONNE3.).

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 loyers ne sont plus régulièrement payés depuis le mois de janvier 2023 et que les locataires redoivent en outre les décomptes des charges des années 2020/2021 à 2022/2023.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que les parties défenderesses ont manqué gravement à leurs obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires.

Etant donné qu'il n'est pas contesté que PERSONNE2.) a d'ores et déjà quitté les lieux, il y a uniquement lieu de condamner PERSONNE3.) au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

La demande reconventionnelle tendant au remboursement de la garantie locative

PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui rembourser la garantie locative payée en début de bail à hauteur de 2.200.- euros.

PERSONNE1.) conclut au rejet de cette demande.

Le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Nouvelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n°1165b et s.).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n°2/2001, n°65).

Etant donné qu'PERSONNE3.) occupe toujours les lieux et que les parties n'ont pas encore dressé de décompte définitif, la demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative doit être déclarée non fondée pour être prématurée.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, 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 de la requérante 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 de 450.- 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.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande dirigée par PERSONNE2.) contre PERSONNE3.),

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

dit la demande en paiement fondée à hauteur de 16.854,64 euros,

partant,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **16.854,64 euros (seize mille huit cent cinquante-quatre euros et soixante-quatre cents)** avec les intérêts légaux à partir du 24 janvier 2024, date du décompte actualisé, jusqu'à solde,

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

condamne PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** la requérante 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,

dit que la demande en déguerpissement est sans objet en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE2.),

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant au remboursement de la garantie locative,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement 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.