Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 834/25
du 04.03.2025
L-BAIL-799/24

Audience publique du quatre mars deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

1) **PERSONNE1.)**, et son épouse

2) **PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant en personne,

e t

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 6 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 décembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi 14 février 2025 à 9 heures salle JP 0.02, lors de laquelle PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), et PERSONNE3.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail du 7 mars 2017 avec effet au 1er avril 2017, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE3.), pour une durée de trois années, reconductible tacitement d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250 euros et d'une avance sur charges de 250 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 6 novembre 2024, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner celle-ci au paiement des arriérés de loyers et avances sur charges à hauteur de 12.900 euros, outre les intérêts légaux, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail et pour voir ordonner le déguerpissement de la locataire.

Les époux GROUPE1.) ont également sollicité l'allocation d'une indemnité de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de PERSONNE3.) au paiement des frais et dépens de l'instance et à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

A l'audience publique des plaidoiries du 14 février 2025, les époux GROUPE1.) ont augmenté leur demande à concurrence des loyers et avances sur charges pour les mois de décembre 2024, janvier 2025 et février 2025, pour porter leur demande au montant total de 17.850 euros.

Pour le surplus, les parties requérantes se sont référées à la requête introductive d'instance.

A la même audience, PERSONNE3.) a reconnu être en défaut de paiement des loyers et avances sur charges. Elle ne s'est pas opposée à la résiliation du contrat de bail tout en indiquant que sa situation financière serait précaire et qu'elle serait en train de chercher un nouveau logement.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

- **Les arriérés de loyers et d'avances sur charges**

En l'espèce, les époux GROUPE1.) réclament, au titre de leur demande initiale, le paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de septembre à octobre 2023, les mois de mai août 2024 et les mois d'octobre et novembre 2024, soit un montant de 12.900 euros.

Au jour des plaidoiries, les époux GROUPE1.) augmentent leur demande à concurrence des loyers pour les mois de décembre 2024 à février 2025, échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

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

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, il résulte des éléments de la cause que depuis le mois de septembre 2023, PERSONNE3.) reste en défaut de payer le loyer et les avances sur charges s'élevant à un montant de 1.250 euros mensuel au titre du loyer se composant comme suit :

- 1.250 euros pour le mois de septembre 2023,
- 1.250 euros pour le mois d'octobre 2023,
- 1.250 euros pour le mois de mai 2024,
- 1.250 euros pour le mois de juin 2024,
- 1.250 euros pour le mois de juillet 2024,
- 1.250 euros pour le mois d'août 2024,
- 1.250 euros pour le mois d'octobre 2024,
- 1.250 euros pour le mois de novembre 2024,
- 1.250 euros pour le mois de décembre 2024,
- 1.250 euros pour le mois de janvier 2025,
- 1.250 euros pour le mois de février 2025.

Ils réclament encore les avances sur charges mensuelles fixées à 250 euros, puis à 400 euros, se composant comme suit :

- 250 euros pour le mois de septembre 2023,
- 250 euros pour le mois d'octobre 2023,
- 400 euros pour le mois de mai 2024,
- 400 euros pour le mois de juin 2024,
- 400 euros pour le mois de juillet 2024,
- 400 euros pour le mois d'août 2024,
- 400 euros pour le mois d'octobre 2024,
- 400 euros pour le mois de novembre 2024,
- 400 euros pour le mois de décembre 2024,

- 400 euros pour le mois de janvier 2025,
- 400 euros pour le mois de février 2025.

Au vu des déclarations de PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par les époux GROUPE1.) pour le montant réclamé de 17.850 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 17.850 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 12.900 euros, à partir du 6 novembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 4.950 euros, à partir du 14 février 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

- **La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement**

Les époux GROUPE1.) sollicitent encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Les époux GROUPE1.) demandent, aux termes de leur requête, à voir accorder à PERSONNE3.) un délai de déguerpissement. Lors de l'audience des plaidoiries, ils ont accepté de voir accorder à PERSONNE3.) un délai d'un mois grand maximum.

PERSONNE3.) a demandé à se voir accorder un délai de deux, voire trois mois au motif qu'elle serait en train de chercher un logement mais que ses recherches n'auraient pas encore porter leurs fruits.

Faute pour PERSONNE3.) de justifier de recherches sérieuses afin de se reloger, il y a lieu de lui allouer un délai de déguerpissement de 40 jours.

- **Les demandes accessoires**

L'indemnité de procédure

Les époux PERSONNE4.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge des époux GROUPE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 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, au vu de l’importance des arriérés, il y a lieu d’ordonner l’exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d’ordre public sur le sursis s’y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Les dépens

Par application de l’article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l’instance à charge de PERSONNE3.).

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

la **dit** recevable ;

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l’augmentation de leur demande;

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers;

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 17.850 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 12.900 euros, à partir du 6 novembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 4.950 euros, à partir du 14 février 2025, jour de l’augmentation de la demande, chaque fois jusqu’à solde;

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.);

partant, **condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s’y trouvent de son chef dans un délai de **40 (quarante)** jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 300 euros à titre d'indemnité de procédure ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier