Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1255/25
du 01.04.2025
L-BAIL-665/24

Audience publique du premier avril 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

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI,

ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Nathalie BORON, avocat à la Cour, Andreas KOMINOS, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

sub 1) comparant par Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, et sub 2) comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 septembre 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 vendredi, 5 novembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 4 mars 2025 à 0900 heures salle JP 0.015, lors de laquelle Maître Nathalie BORON, avocat à la Cour, se présentant pour la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, et Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusion.
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 1er juillet 2005 avec effet au 1er août 2005, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), pour une durée de trois années, reconductible tacitement d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.225 euros et d'une avance sur charge de 200 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 13 septembre 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 28.656,54 euros au titre des arriérés de loyers et avances sur charges, outre les intérêts.

Elle demande encore à voir prononcer la résiliation du contrat de bail et à voir ordonner le déguerpissement des locataires. Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et la condamnation de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que depuis le mois de novembre 2023 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient en défaut de paiement des loyers et avances sur charges. Au jour de la requête introductive d'instance, les arriérés redus s'élèveraient à un montant de 28.656,54 euros.

Elle explique qu'en date du 10 juin 2013, elle aurait perçu la garantie bancaire d'un montant de 4.850 euros alors que la SOCIETE2.) auprès de laquelle la garantie avait été souscrite souhaitait voir révoquer ladite garantie. Elle en a informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A l'audience des plaidoiries du 4 mars 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers et avances sur charges échus pour les mois d'octobre 2024 à mars 2025 et elle a porté sa demande à la somme totale de 48.046,54 euros.

Elle a encore fait valoir que les lieux loués se trouveraient dans un état déplorable qui nécessitera l'intervention de professionnels pour le nettoyage et très certainement d'importants travaux de remise en état.

PERSONNE1.) fait exposer qu'elle a quitté les lieux loués. Elle conteste toute solidarité avec PERSONNE2.) au motif que celle-ci ne serait pas prévue par le contrat de bail ni demandée aux termes de la requête introductive d'instance. Elle estime être uniquement tenue à sa part de la dette, à savoir 50%.
Pour le surplus, elle déclare se rapporter aux plaidoiries de la société SOCIETE1.).

PERSONNE2.) ne conteste pas les faits lui reprochés et il a déclaré, lors de l'audience des plaidoiries du 4 mars 2025, ne pas s'opposer à la demande en résiliation du contrat de bail, à la demande en déguerpissement et à la demande en paiement des arriérés de loyers. Il a encore déclaré assumer seul la responsabilité pour l'état de l'appartement et les loyers impayés.

Il a demandé à se voir accorder un délai de déguerpissement de 2 mois.

La société SOCIETE1.) s'est opposée à un délai de déguerpissement de 2 mois et a demandé à voir accorder aux locataires un délai de déguerpissement de 15 jour, sinon à voir ordonner leur déguerpissement le plus rapidement possible.

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, la société SOCIETE1.) réclame, au titre de sa demande initiale, le paiement d'un montant de 28.656,54 euros se composant comme suit :

- un montant de 26.525 euros au titre des arriérés de loyer pour les mois de novembre 2023 à septembre 2023,
- un montant de 4.519,78 euros au titre du décompte des charges pour l'année 2022,
- un montant de 2.451,76 euros au titre du décompte des charges pour l'année 2023,
- un montant de 10 euros au titre des frais de rappel,

et de ces montants elle déduit la garantie locative à hauteur de 4.850 euros qui lui a été virée par la banque de PERSONNE1.).

Au jour des plaidoiries, la société SOCIETE1.) augmente sa demande à concurrence des loyers pour les mois d'octobre 2024 à mars 2025.

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 partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite 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 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont en défaut de payer le loyer et les avances sur charges s'élevant à un montant de 2.425 euros mensuel.

Les arriérés de loyers et avances sur charges s'élèvent donc à la somme de 41.075 euros (16 x 2.425 + 2.275) pour le période allant du mois de novembre 2023 au mois de mars 2025.

En ce qui concerne les décomptes des charges pour les années 2022 et 2023, il ressort des pièces versées en cause par la société SOCIETE1.) que celle-ci s'élèvent à la somme de 4.519,78 euros pour l'année 2022 et à la somme de 2.451,76 euros pour l'année 2023.

Au vu de l'absence de contestations et des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée à concurrence de la somme de 48.046,54 euros (41.075+ 4.519,78 + 2.451,76).

Il convient toutefois de déduire de cette somme la garantie bancaire d'ores et déjà perçu par la société SOCIETE1.), à savoir un montant 4.850 euros.

Au vu des développements qui précèdent, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée à concurrence de la somme de 43.196,54 euros (48.046,54 – 4.850).

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 (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. Chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires. 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'absence de clause contractuelle stipulant une solidarité entre les colocataires, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenus conjointement au paiement des loyers réclamés.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 43.196,54 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 28.656,54 euros, à partir du 13

septembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 14.540 euros, à partir du 4 mars 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

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

La société SOCIETE1.) sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation du 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.

La société SOCIETE1.) demande à voir fixer le délai de déguerpissement à quinze jours. PERSONNE2.) demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 2 mois.

Faute pour PERSONNE2.) de verser une quelconque pièce justifiant de recherches sérieuses d'un nouveau logement, il y a lieu de lui accorder un délai au déguerpissement de 40 jours.

- **Les demandes accessoires**

a) L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.000 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 (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

b) 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 ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

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.

c) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

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 la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de l'augmentation de sa demande;

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers;

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SC la somme de 43.196,54 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 28.656,54 euros, à partir du 13 septembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 14.540 euros, à partir du 4 mars 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 PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.),

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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