Texte pseudonymisé

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

Rép. n°1999/25
du 20/05/2025
L-BAIL-766/24

Audience publique du vingt mai deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière 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,

représentées par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la procédure par Maître Brigitte Louise POCHON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 1) et sub 2) comparant à l'audience par Maître Brigitte Louise POCHON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société SOCIETE1.) SARL,

e t

1) **PERSONNE3.),** et

2) **PERSONNE4.),** et

3) **PERSONNE5.),**

sub 1), sub 2) et sub 3) demeurant ensemble à L-ADRESSE3.), et

4) **PERSONNE6.),**

demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses,

sub1), sub 2), sub 3) et sub 4) comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 octobre 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 lundi, 18 novembre 2024 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 18 mars 2025 à 9 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Brigitte Louise POCHON, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE7.) et son épouse PERSONNE8.), et PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) 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 conclu le 1er décembre 2021 avec effet au même jour, PERSONNE7.) et son épouse PERSONNE8.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), pour une durée d'une année reconductible tacitement d'année en année, une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.350 euros, payable d'avance le 1er de chaque mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 23 octobre, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.), de PERSONNE4.), de de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.), devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié depuis le 23 juillet 2024, sinon de résilier judiciairement le contrat de bail conclu entre parties et pour voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans un délai d'un mois à partir du jugement à intervenir.

Ils demandent encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des parties défenderesses au paiement d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les époux GROUPE1.) vont valoir que depuis le mois de juin 2023, les locataires ne payeraient plus, sinon que partiellement le loyer redû.

Ils expliquent encore que par courrier du 13 juillet 2024 ils ont résilié le contrat de bail pour non-paiement des loyers et que les lieux loués se trouveraient actuellement dans un état vétuste ne permettant plus d'assurer une habitation dans de bonnes conditions. En effet, l'immeuble devrait être entièrement rénové pour être mis en conformité avec les dispositions légale, tel que cela résulterait d'un rapport d'expertise dressé le 26 septembre 2024.
Ils exposent enfin avoir pour projet de démolir l'immeuble actuellement loués par les parties défenderesse afin de le reconstruire.

Les parties défenderesses n'ont pas contesté la résiliation du contrat de bail ni le déguerpissement subséquent à intervenir. Elles ont expliqué avoir signé le contrat de bail ensemble et avoir divisé le prix du loyer en quatre, de sorte que chacun payait sa part.

PERSONNE3.) a indiqué avoir toujours payé sa partie du loyer et ne plus rien redevoir aux époux GROUPE1.). Il a encore expliqué ne pas avoir trouvé de nouveau logement pour le moment.

PERSONNE4.) a indiqué avoir payé tous les loyers à l'exception du mois de mars. Il a demandé un délai de 2 mois pour se reloger.

PERSONNE5.) a expliqué qu'il n'aurait plus d'emploi, qu'il toucherait actuellement le REVIS et qu'il n'aurait pas encore trouvé de nouveau logement.

PERSONNE6.) a déclaré ne plus habiter dans les lieux loués depuis le mois de mars 2024, de sorte qu'il ne serait plus redevable d'un quelconque loyer.

Appréciation

1. **La résiliation du contrat de bail**

Par courrier du 23 juillet 2024, le mandataire des époux GROUPE1.) ont dénoncé le bail avec effet immédiat à cause du non-paiement des loyers.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive.

De même, la résiliation est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complétement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation. Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori.

Il appartient 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 du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Au cas où la rupture est injustifiée, la responsabilité de son auteur est engagée.

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 la résiliation du bail.

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.

Compte tenu de l’ampleur des arriérés de loyers à la date de la résiliation, il échet de retenir que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement a justifié la résiliation du bail à leurs torts exclusifs.

C’est donc à bon droit que les époux GROUPE1.) ont fait résilier en date du 23 juillet 2024 le contrat de bail avec effet immédiat aux torts des locataires.

2. <u>Les arriérés de loyers</u>

A titre préliminaire, le tribunal se doit de constater que les parties requérantes sollicitent dans le dispositif de leur requête uniquement à voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 23 juillet 2024, sinon à voir prononcer la résiliation judiciaire dudit contrat et voir ordonner le déguerpissement des locataires.

Or, dans la motivation de la requête les requérants sollicitent en outre le paiement des arriérés de loyers.

En termes procéduraux la détermination de l’objet de la demande est imposée au demandeur à travers l’exigence rédactionnelle d’indiquer dans l’acte introductif cet objectif. Cette indication figure traditionnellement et en général au dispositif de l’acte introductif d’instance où le demandeur énonce en termes clairs et concis le but recherché par l’action (Thierry HOSCHEIT : Le droit judiciaire au Grand-Duché de Luxembourg, n° 28, édition 2012, Editions Paul Bauler).

Récemment les juridictions ont cependant procédé à un élargissement des éléments à prendre en considération pour déterminer l’objet du litige en retenant que pour déterminer l’étendue de la saisine du juge, il ne faut pas s’attacher au seul dispositif mais au contenu substantiel des conclusions, sans égard à la place où la prétention a été formulée, respectivement que le juge est tenu de répondre non seulement aux moyens figurant au dispositif des conclusions des parties mais également à ceux présentés dans les motifs qui en sont le soutien nécessaire (ibidem).

Le tribunal est dès lors valablement saisi d’une demande en paiement des arriérés de loyer.

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 aux parties requérantes d'établir le bien-fondé de leur demande.

Aux termes de leur requête introductive d'instance, les époux GROUPE1.) réclament le paiement d'un montant de 6.065 euros correspondant aux arriérés de loyers redus pour la période allant du mois de juin 2023 au mois d'octobre 2024.

A l'audience des plaidoiries du 18 mars 2025, les époux GROUPE1.) ont augmenté leur demande à concurrence du loyer et de l'avances sur charges pour les mois de novembre 2024 à et 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.

Il résulte du décompte actualisé versé en cause par les époux GROUPE1.) que les parties défenderesses n'ont pas réglé les loyers pour la période de juin 2023 à mars 2025, soit un total impayé de 8.087,50 euros.

PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) font valoir avoir payé leur part du loyer.

Le contrat de bail stipule expressément que *« Toutes les quatre personnes physiques mentionnées sont solidairement et indivisiblement responsables de la location de la maison »*.

Clause constitue une clause de solidarité rédigée dans des termes suffisamment clairs, de sorte qu'en application de cette clause, les parties défenderesses sont toutes les quatre tenues de l'ensemble du paiement du loyer.

PERSONNE6.) fait valoir ne plus être redevable d'un quelconque loyer alors qu'il aurait quitté les lieux au mois de mars 2024.

Le tribunal constate que n'a pas procéder à la résiliation du contrat de bail ni à la remise des clés aux parties demanderesses.

Conformément aux articles 1730 à 1732 du code civil, le preneur doit restituer la chose en fin de bail. Cette obligation se dédouble en obligation de restituer tout court et en obligation de restituer en bon état.

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Ainsi, le déménagement, la conclusion d'un nouveau contrat de bail ainsi que la déclaration du changement de résidence près de l'administration communale sont insuffisantes pour caractériser cette restitution. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (JCL, Bail à loyer, fasc. 292, n° 3 et jurisprudence y citée).

Tant que les clés n'ont pas été restituées, le locataire reste responsable des dégradations commises dans les lieux, même s'il n'y habite plus et il reste tenu d'une indemnité d'occupation (op. cit., points-clés).

Au vu des développements qui précèdent et en l'absence de remise des clés à ce jour, il y a lieu de retenir que PERSONNE6.) n'a pas restitué la chose en fin de bail.

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE6.) est encore tenu au paiement du loyer.

Au vu des développement qui précèdent, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont dès lors solidairement redevables des loyers en souffrance.

Toutefois, au vu de la résiliation du bail valablement intervenue avec effet immédiat en date du 23 juillet 2024, il échet de retenir que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre à partir de cette date.

Les époux GROUPE1.) ne sauraient dès lors réclamer tel que cela résulte de leur décompte actualisé des arriérés de loyers suite à cette résiliation. Leur demande en paiement au titre d'arriérés de loyers doit dès lors être requalifiée en demande en paiement d'indemnités d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande des époux GROUPE1.) fondée à concurrence de la somme de 3.366,50 euros au titre d'arriéré de loyers pour la période de juin 2023 à juillet 2024 et pour la somme de 4.721 euros au titre d'arriérés d'indemnité d'occupation pour la période d'août 2024 à mars 2025.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont donc à condamner solidairement à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 3.366,50 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 octobre 2024 au titre d'arriéré de loyers, jusqu'à solde.

Ils sont encore condamnés solidairement à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 4.721 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 1.010,50 euros à partir du 23 octobre 2024 et sur la somme de 3.710,50 euros à partir du 18 mars 2025 au titre d'arriérés d'indemnité d'occupation, jusqu'à solde.

3. <u>Le déguerpissement et l'expulsion</u>

En ce qui concerne la demande tendant à voir ordonner le déguerpissement, le tribunal relève que tout en ne contestant pas la résiliation, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) restent en défaut de justifier avoir effectué des recherches sérieuses en vue de se reloger.

PERSONNE6.) restant en défaut de rapporter la preuve d'une remise des clés, il n'y a pas eu de libération des lieux en bonne et due forme.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

4. Les demandes accessoires

Les époux GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 1.500 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).

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.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), 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,

constate que la résiliation du bail est valablement intervenue avec effet immédiat à la date du 23 juillet 2024 aux torts exclusifs de PERSONNE3.), de PERSONNE4.), de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.),

constate que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont, depuis le 23 juillet 2024, occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE3.),

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai **d'un (1) mois** à partir de la notification du présent jugement,
au besoin, **autorise** PERSONNE7.) et son épouse PERSONNE8.) à faire expulser PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande d'PERSONNE7.) et de son épouse PERSONNE8.) en paiement d'arriérés de loyers à concurrence du montant de 3.366,50 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 octobre 2024, jusqu'à solde,

partant **condamne** PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement à payer à PERSONNE7.) et à son épouse PERSONNE8.) la somme de 3.366,50 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 octobre 2024 au titre d'arriéré de loyers, jusqu'à solde,

dit fondée la demande d'PERSONNE7.) et de son épouse PERSONNE8.) en paiement d'arriérés de loyers à concurrence du montant de 4.721 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande, jusqu'à solde,

partant **condamne** PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement à payer à PERSONNE7.) et à son épouse PERSONNE8.) la somme de 4.721 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 1.010,50 euros à partir du 23 octobre 2024 et sur la somme de 3.710,50 euros à partir du 18 mars 2025 au titre d'arriérés d'indemnité d'occupation, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de d'PERSONNE7.) et de son épouse PERSONNE8.) en obtention d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 300 euros,

partant **condamne** PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement à payer à PERSONNE7.) et à son épouse PERSONNE8.) la somme de 300 euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement 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