Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2274/25
du 01/07/2025
L-BAIL-83/25

Audience publique du premier juillet 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 époux

2) PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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 28 janvier 2025 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, 4 mars 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 mai 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, se

présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et PERSONNE3.) furent entendues 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 5 décembre 2023 avec effet au 4 janvier 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.), pour une durée minimum de 6 mois, une chambre meublée dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 830 euros et une avance mensuelle sur charges de 150 euros, payables ensemble pour le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 28 janvier 2025 au greffe de la justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 1.610 euros, outre les intérêts, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts de PERSONNE3.) et pour voir ordonner le déguerpissement de ce dernier endéans un délai de huit jours suivant le prononcé du jugement à intervenir.

Ils demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que depuis le mois d'août 2024, PERSONNE3.) règlerait les loyers en retard. De plus, le loyer du mois de décembre 2024 n'aurait été payé que partiellement et celui du mois de janvier 2025 serait impayé.

Ils font encore valoir qu'au mois de novembre 2024, les autres locataires de l'immeuble aurait constaté la présence d'un tiers allongé sur un matelas dans la cuisine commune. Cette personne était un ami de PERSONNE3.) et que celui-ci l'avait autorisé à dormir dans les parties communes de l'appartement.

A l'audience des plaidoiries du 20 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande à concurrence du loyer des mois de février à mai 2025, pour la porter à la somme de 5.530 euros.

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

PERSONNE3.) n'a pas contesté les retards de paiement des loyers tout en expliquant que le bailleur aurait marqué son accord pour ces paiements tardifs.

Il explique vouloir trouver un arrangement avec le bailleur alors qu'il commencera un emploi le 1er juin 2025. A titre subsidiaire, il demande un délai de 2 mois pour se reloger.

PERSONNE3.) conteste les autres faits lui reprochés alors qu'il n'en avait aucune connaissance et que la personne ayant logé dans la cuisine ne serait pas son ami.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent tout accord quant au paiement tardif des loyer.

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.

1. **Les arriérés de loyers et d'avances sur charges**

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament, aux termes de leur requête introductive d'instance, le paiement des loyers et avances sur charges pour la période allant du mois février 2024 au mois de janvier 2025, soit un montant de 1.610 euros.

A l'audience des plaidoiries du 20 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande à concurrence du loyer et de l'avances sur charges pour le mois de février à mai 2025 inclus.

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

PERSONNE3.) n'a pas contesté redevoir le montant réclamé par les bailleurs.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé et de tout accord avec le bailleur pour un paiement échelonné, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le montant réclamé de 5.530.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 5.530 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 1.610 euros à partir du 28 janvier 2025, jour de la demande en justice, et sur la somme de 3.920 euros à partir du 20 mai 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

2. La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la résiliation du contrat de bail et la condamnation de PERSONNE3.) au déguerpissement endéans un délai de 8 jours suivants la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE3.) demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de deux mois.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de 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 (Les Novelles, Droit civil, t. VI, éd. 2000, n° 388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (Les Novelles, op. cit., n° 393).

Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers (Les Novelles, op. cit., n° 390 e).
La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. Les Novelles, op. cit., n° 388 ter a).

En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel., 5 mars 1982, P. I, 800).

Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (Les Novelles, op. cit., n° 390 e).

En l'espèce, tout prétendu accord entre les bailleurs et PERSONNE3.) quant à un paiement tardifs des loyers laisse d'être établi. De plus, aucun loyer n'a été payé depuis le mois de janvier 2025.

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.

Faute pour PERSONNE3.) de verser des pièces à l'appui de sa demande en octroi d'un délai de déguerpissement de 2 mois, il y a lieu de lui accorder un délai au déguerpissement de 40 jours.

3. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>L'indemnité de procédure</u>

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent 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 (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 de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) 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.

b) <u>Les dépens</u>

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 par défaut 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 5.530 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 1.610 euros à partir du 28 janvier 2025, jour de la demande en justice, et sur la somme de 3.920 euros à partir du 20 mai 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.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.), frais récupérables sur simple quittance 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,

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**