

Audience publique du vingt-sept janvier deux mille dix-sept

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

Dans la cause entre

A), en retraite, et son épouse,

A'), en retraite,

demeurant ensemble à L-(...),

parties demanderesses originaires,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Laurence MODERT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne ROTH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

B), salarié, et son épouse,

B'), salariée,

demeurant ensemble à L-(...),

parties défenderesses originaires,
parties demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Anouck KERSCHEN, avocat, en remplacement de Maître Anne BAULER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 octobre 2016 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 31 octobre 2016 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 19 décembre 2016 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Laurence MODERT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne ROTH, avocat à la Cour, se présentant pour **A)** et son épouse **A')** et Maître Anouck KERSCHEN, avocat, en remplacement de Maître Anne BAULER, avocat à la Cour, se présentant pour **B)** et son épouse **B')**, 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 remis,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail du 12 avril 2005 avec effet au 15 mai 2005, **B)** et son épouse **B')** ont pris en location auprès de **A)** et de son épouse **A')** une maison sise à L-(...) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.400.- euros payable d'avance le 1^{er} jour de chaque mois.

Suivant courrier recommandé du 7 août 2016, les époux **A)** ont mis les locataires en demeure de s'acquitter des loyers pour les mois de juillet et août 2016.

Suivant courrier recommandé avec accusé de réception du 25 août 2016, les époux **A)** ont résilié le contrat de bail entre parties en se référant aux conditions générales du bail.

Par requête déposée le 3 octobre 2016, **A)** et son épouse **A')** ont régulièrement fait convoquer **B)** et son épouse **B')** devant ce tribunal pour les entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à leur payer la somme de 728,01.- euros à titre de frais de chauffage avancés par les demandeurs, la somme de 2.800.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de septembre et octobre 2016 ainsi qu'à une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 800.- euros.

A) et son épouse **A')** concluent également à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de **B)** et de **B')** ainsi qu'à leur déguerpissement et à la condamnation des époux **B')** aux frais et dépens de l'instance.

Les bailleurs insistent sur les retards de paiement récurrents et significatifs des locataires et précisent qu'actuellement le mois de décembre serait toujours en souffrance. Les loyers des mois de septembre et d'octobre seraient actuellement réglés, mais ils augmentent la demande en paiement pour le mois de décembre 2016.

En ce qui concerne les reproches du défaut d'entretien leur opposés par les locataires, ils leur auraient été adressés pour la première fois par l'intermédiaire de l'**ASBL1)** que le 30 septembre 2016.

Les locataires s'opposent à la résiliation du contrat de bail et font valoir que les retards de paiement ne seraient pas assez conséquents pour appuyer une demande en résiliation et en déguerpissement. Par ailleurs les bailleurs n'auraient jamais, avant le 7 août 2016, réagi face à ces retards.

En invoquant l'article 1720 du Code civil, ils reprochent aux bailleurs de ne pas entretenir les lieux loués en bon état. Ainsi notamment des moisissures se développeraient à l'intérieur des lieux, la toiture et les fenêtres ne seraient pas étanches et la chaudière serait vétuste. Ils offrent de prouver ces désordres par voie d'expertise.

Reconventionnellement, ils demandent à voir condamner les bailleurs à procéder à la réparation en nature des désordres constatés sous peine d'astreinte de 100.- euros par jour de retard et ils réclament des dommages et intérêts de 25.000.- euros alors qu'ils ne vivraient pas convenablement dans les lieux loués.

Ils réclament finalement une indemnité de procédure de 800.- euros.

Motivation

Le bailleur invoque les conditions du bail qui stipulent que *«En cas de non-paiement d'une échéance mensuelle ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions et clauses du présent bail, et quinze (15) jours après une mise en demeure restée infructueuse, le propriétaire a le droit de résilier le bail, sans formalité autre qu'une lettre recommandée, et ce sans préjudice de dommages-intérêts. Aucune garantie ou caution ne pourra remplacer le paiement du loyer mensuel pendant la durée du bail.»*.

A défaut d'application de cette clause du contrat de bail, les époux **A)** souhaitent voir prononcer la résiliation judiciaire du bail.

Aucune disposition légale impérative ne défend aux parties de fixer librement la durée du bail de sorte qu'elles peuvent la déterminer notamment par une clause résolutoire. L'article 1762-2 du Code civil soumet néanmoins la clause résolutoire expresse à l'appréciation du juge compétent.

La jurisprudence admet qu'en présence d'une clause résolutoire expresse le tribunal garde tout son pouvoir d'appréciation pour ne prononcer la résiliation que si pareille mesure se trouve justifiée par la gravité de l'inexécution litigieuse.

En l'occurrence, les époux **B')** n'ont pas payé aux échéances respectives les loyers. Les retards de paiement varient entre 11 et 40

jours pour l'année 2016 d'après le décompte fourni par les époux **A)** et non contesté par les époux **B')**. Les loyers du mois de juillet et d'août 2016 ont été payés le 9 août (pour le loyer de juillet) et le 25 août 2016 (pour le loyer d'août) suite à une mise en demeure datée du 7 août 2016. Le loyer du mois de septembre 2016 n'a été payé que le 26 septembre 2016 ; le loyer des mois d'octobre et novembre 2016 n'ont été payés que suite au dépôt de la requête en date du 3 octobre 2016.

Ainsi même après la mise en demeure du 7 août 2016 et suite au courrier de résiliation du 25 août 2016, les locataires ont accumulé des retards de paiement voire n'ont actuellement pas payé le mois de décembre 2016.

En l'espèce le tribunal constate que les conditions d'application des conditions générales du contrat de bail sont données, les locataires ayant même encore accumulé des retards suite à la mise en demeure respectivement requête.

Il s'ensuit que les demandeurs ont été en droit de résilier le contrat de bail avec effet au 30 novembre 2017.

Dans la mesure où les époux **B')** occupent actuellement toujours les lieux et qu'ils ne contestent pas redevoir les arriérés pour le mois de décembre 2016, qui ne constituent pas un loyer mais une indemnité d'occupation, la demande est fondée pour le montant de 1.400.- euros.

Comme le contrat de bail stipule que les réparations locatives et d'entretien courant incombent aux locataires, les frais de révision de la chaudière, non autrement contestés à cet égard, incombent aux époux **A)**.

Comme les locataires n'établissent pas avoir dénoncé les différents problèmes aux locataires avant le 25 août 2016, partant en cours de bail, et qu'ils versent seulement le courrier de réclamation du 30 septembre 2016 (courrier de l'**ASBL1**)), courrier postérieur à la résiliation du bail, ils ne sont actuellement plus en droit de faire valoir l'exception d'inexécution.

Il s'ensuit que leur demande reconventionnelle est encore à déclarer non fondée pour les mêmes motifs.

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 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 l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Cette demande est justifiée au regard du fait que les arriérés du mois de décembre 2016 n'ont encouru aucune contestation de la part des défendeurs et que les frais de chauffage sont documentés par pièces ; en revanche, il y a lieu de la rejeter pour autant que le jugement constate la résiliation du bail et ordonne le déguerpissement des défendeurs puisque les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre).

La demande en allocation d'une indemnité de procédure des époux **A)** est à déclarer non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande en paiement d'une indemnité de procédure des époux **B')** est à déclarer non fondée.

Par ces motifs :

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

d é c l a r e la demande principale en paiement dirigée par **A)** et son épouse **A')** contre **B)** et son épouse **B')** recevable et fondée pour le montant de 2.128,01.- euros ;

c o n d a m n e **B)** et **B')** solidairement à payer à **A)** et à **A')** le montant de 2.128,01.- euros (deux mille cent vingt-huit euros et un cent) avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sur le montant de 728,01.- euros et avec les intérêts légaux sur le montant de 1.400.- euros à partir du 19 décembre 2016, le tout jusqu'à solde ;

d i t la demande reconventionnelle dirigée par **B)** et **B')** contre **A)** et **A')** recevable mais non fondée ;

e n d é b o u t e ;

d é c l a r e la résiliation opérée par **A)** et **A')** avec effet au 30 novembre 2016 bonne et valable ;

partant,

c o n d a m n e B) et **B')** solidairement à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **a u t o r i s e A)** et **A')** à faire expulser **B)** et **B')** dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t qu'il y a lieu à exécution provisoire uniquement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

d é b o u t e les parties respectives de leurs demandes en paiement d'une indemnité de procédure ;

c o n d a m n e B) et **B')** aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.