

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1372/23
du 12.5.2023

Dossier n°s L-BAIL-179/22 et L-BAIL-627/22

Audience publique du douze mai
deux mille vingt-trois

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

PERSONNE1.) et son épouse

PERSONNE2.),

demeurant tous deux à B-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses,

comparant par Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Naïma EL HANDOUZ, avocat à la Cour, demeurant à Kopstal.

Faits

Une première affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 8 avril 2022 et enrôlée sous le numéro L-BAIL-179/22.

Sur convocations émanant du greffe, cette affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 13 mai 2022 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 21 juin 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Alessia BORDON, avocat, en remplacement de Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE3.), comparut par Maître Marjorie DABROWSKI, avocat à la Cour.

Après avoir entendu les mandataires des parties en leurs explications et conclusions, le tribunal refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 4 octobre 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Une deuxième affaire fut alors introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 17 novembre 2022 et enrôlée sous le numéro L-BAIL-627/22.

Sur convocations émanant du greffe, cette affaire fut appelée à l'audience publique du jeudi, 15 décembre 2022 à 15 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, les deux affaires précitées furent utilement retenues à l'audience publique du mardi, 3 janvier 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE3.), ayant initialement comparu en personne à l'audience publique du 15 décembre 2022, fit défaut.

Le mandataire des parties requérantes fut entendu en ses explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et fixa le prononcé au 24 janvier 2023.

Comme suite à la demande de PERSONNE3.) du 18 janvier 2023, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa les affaires pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 21 février 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023 à 15 heures, salle JP 0.02.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), recomparurent par Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE3.), comparut par Maître Naïma EL HANDOUZ, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal reprit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 8 avril 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 2.989,11.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts conventionnels, sinon les intérêts légaux, à compter du 28 juillet 2020 (jour de la « *première résiliation du contrat* »), sinon du 5 octobre 2021, « *date de la seconde résiliation* », sinon de la demande en justice, sinon du prononcé, jusqu'à solde.

Ils réclament en outre la condamnation de la partie défenderesse « *au paiement de six mois de loyer en vigueur au moment de la résiliation conformément à la clause pénale prévue au contrat de bail* ».

Ils demandent à voir déclarer résilié le contrat de bail aux torts de la partie défenderesse ainsi que la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement.

Finalement, ils réclament une indemnité de procédure de 1.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enregistrée sous le numéro 179/22.

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 17 novembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de

PERSONNE3.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié le contrat de bail, voir déclarer la partie défenderesse occupante sans droit ni titre à partir du 6 octobre 2021 et pour voir condamner la partie défenderesse au déguerpissement.

Ils réclament en outre une indemnité de procédure de 1.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enregistrée sous le numéro 627/22.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires et de statuer par un seul jugement.

In limine litis, PERSONNE3.) conclut à l'irrecevabilité des requêtes en invoquant le libellé obscur de celles-ci. Au regard de la formulation des requêtes, il ne serait pas clair à partir de quelle date, elle serait occupante sans droit ni titre. Les requérants feraient état de deux résiliations du contrat de bail, sans indiquer sur laquelle ils fonderaient leur demande en déguerpissement.

Les requérants concluent en la recevabilité des requêtes et soutiennent que les demandes seraient claires. Ils soutiennent avoir résilié le contrat de bail par courrier recommandé du 5 octobre 2021 pour besoin personnel moyennant un délai de préavis de six mois.

Au fond, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament les arriérés de loyers pour la période de janvier 2022 à avril 2023, soit la somme de 2.532,25.- euros

En outre, ils renoncent à leur demande au titre de la clause pénale et aux arriérés d'adaptations indiciaires jusqu'au mois février 2022 inclus.

Il convient de leur en donner acte.

Par contrat de bail du 30 septembre 2010, les parties requérantes ont donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 1^{er} octobre 2010, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 700.- euros indexé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent avoir résilié le contrat de bail conclu entre les parties par courrier du 28 juillet 2020. Nonobstant cette résiliation du contrat de bail, la partie défenderesse aurait refusé de quitter les lieux. Par courrier du 5 octobre 2021, un nouveau courrier de résiliation du contrat de bail lui aurait été envoyé pour besoin personnel en invoquant l'intention de vendre l'appartement. Un délai de préavis de six mois aurait été accordé à la locataire.

Au fond, PERSONNE3.) conclut que le délai de préavis de trois mois n'aurait pas été respecté par les bailleurs concernant la première résiliation du contrat de bail,

qui ne serait par ailleurs pas motivée. La première résiliation serait par conséquent nulle, tout comme la deuxième résiliation du contrat de bail. La cause de résiliation avancée, soit la vente du bien, ne serait pas une des clauses prévues par la loi.

Elle demande partant à voir débouter les requérants de leurs demandes.

La partie défenderesse conteste en outre l'indexation du loyer réclamée par les requérants. Le contrat de bail ferait certes état d'une indexation du loyer mais serait muet quant à l'indice applicable. La clause serait partant vague et serait donc nulle. Au regard de son propre décompte, elle serait tout au plus redevable de la somme de 16,25.- euros et s'engage à payer ce montant.

Elle s'oppose en outre à la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure et sollicite à titre reconventionnel une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent en indiquant que la partie défenderesse n'aurait jamais contesté l'indexation du loyer. Tous les ans, ils l'auraient par courrier informé de l'adaptation indiciaire du loyer. Non seulement PERSONNE3.) n'aurait pas contesté l'adaptation du loyer mais aurait adapté le paiement du loyer.

PERSONNE3.) conteste avoir renoncé à contester l'adaptation du loyer.

Appréciation

Quant à la recevabilité des requêtes

PERSONNE3.) conclut à l'irrecevabilité des requêtes.

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

Cette prescription doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'espèce, il résulte des deux requêtes que les requérants soutiennent avoir valablement résilié le contrat de bail et demandent de voir déclarer résilié le contrat de bail et par conséquent à voir condamner la partie défenderesse au déguerpissement.

Le moyen est par conséquent à rejeter et les demandes sont à déclarer recevables.

Quant au fond

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent de voir déclarer résilié le contrat de bail et de voir dire que PERSONNE3.) serait occupante sans droit ni titre à partir du 6 octobre 2021.

Le tribunal rappelle que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit trois causes de résiliation du contrat de bail : le besoin personnel, l'inexécution de ses obligations par le locataire et l'existence d'un motif grave et légitime.

Ces trois causes de résiliation sont envisagées par le biais du droit du preneur à la prorogation du bail, édicté à l'article 12 (2) de ladite loi, lequel est conçu comme suit : « *Tout contrat de bail ... qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :*

- a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;*
- b. le locataire ne remplisse pas ses obligations ;*
- c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime ».*

Il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, par courrier du 28 juillet 2020, résilié le contrat de bail avec effet à son terme, soit le 1^{er} octobre 2020. N'ayant pas libéré les lieux, le mandataire des requérants a, par courrier du 5 octobre 2021, informé la locataire « *que malgré la résiliation du bail que mes mandants vous ont notifié en date du 28/07/2020, vous occupez toujours les lieux, et cela sans droit ni titre.*

A l'heure actuelle, en tant que propriétaires des locaux, ceux-ci souhaitent vendre ledit logement. Vous êtes donc de nouveau invité à quitter les lieux ».

Il y a partant lieu de conclure que la résiliation du contrat de bail intervenue par courrier du 28 juillet 2020 n'est pas motivée par une des trois causes prévues par la loi, de sorte que cette résiliation n'est pas valable, tout comme la deuxième

résiliation intervenue par courrier du 5 octobre 2021. En effet, la vente de l'immeuble ne constitue pas un motif légitime pour résilier le contrat de bail.

Sur demande expresse, le mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) affirme ne pas fonder ses demandes sur le non-paiement des loyers mais uniquement sur la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel, soit le projet de vendre l'immeuble.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant à débouter de leurs demandes à voir déclarer résilié le contrat de bail, de voir déclarer PERSONNE3.) occupante sans droit ni titre et de la voir condamner au déguerpissement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament en outre la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer la somme de 2.532,25.- euros au titre d'arriérés de loyers pour la période de janvier 2022 à avril 2023.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande des loyers venus à échéance après l'introduction de leur demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de leur en donner acte.

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

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.

En ce qui concerne le montant du loyer, le contrat de bail prévoit que le loyer de base a été fixé au montant de 700.- euros et que « *Ce montant sera réajusté à l'anniversaire de la prise de cours du bail, suivant la règle proportionnelle, ou suivant les prescriptions légales s'il en existe* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent les courriers annuels informant la partie défenderesse de l'adaptation du loyer à l'évolution des prix à la consommation et comprenant les détails du calcul de l'adaptation.

Il ne résulte d'aucune pièce versée en cause que PERSONNE3.) aurait contesté ces adaptations indiciaires. Au regard des décomptes versés par les parties, il s'avère que la locataire n'a, pour la période réclamée, pas régulièrement payé le montant identique. Les paiements, pourvu qu'il y en a eu, varient entre 500.- euros et 1.482.- euros.

Au regard de ce qui précède, il y a lieu de retenir que les adaptations indiciaires annuelles ont été acceptées par la partie défenderesse.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant total réclamé, avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Tant PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que PERSONNE3.) réclament une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Toutes les parties sont à débouter de leurs demandes respectives, la condition de l'iniquité requise par la loi faisant défaut en l'espèce.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

j o i n t les rôles n^{os} 179/22 et 627/22 ;

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur demande au titre de la clause pénale et des arriérés d'adaptations indiciaires jusqu'au mois de février 2022 inclus ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande au titre d'arriérés de loyers ;

d i t non fondées les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à voir déclarer le contrat de bail résilié, à voir déclarer PERSONNE3.) occupante sans droit ni titre et à la voir condamner au déguerpissement

et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant de 2.532,25.- euros à titre de loyers impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 2.532,25.- (deux mille cinq cent trente-deux virgule vingt-cinq) euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2023, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde ;

d i t non fondées les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure

et en d é b o u t e ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER