

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°1800/23
du 19.06.2023
L-BAIL-147/23

Audience publique du dix-neuf juin 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 entre

PERSONNE1.) et

PERSONNE2.)

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur 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 B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et

PERSONNE3.) et son époux

PERSONNE4.)

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 8 mars 2023 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, 17 avril 2023 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 5 juin 2023 lors de laquelle Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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

Suivant contrat de bail du 15 février 2021 avec effet au 1^{er} mars 2021, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont donné en location à PERSONNE5.) et PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600.- euros, payable par anticipation le 1^{er} de chaque mois.

Par requête déposée le 8 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont fait convoquer PERSONNE5.) et PERSONNE3.) devant ce tribunal pour les entendre condamner à leur payer la somme de 8.550.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les requérants concluent également à la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties et au déguerpissement des défendeurs.

Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, une indemnisation de 2.000.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation des défendeurs aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 5 juin 2023, les demandeurs augmentent leur demande au titre des loyers des mois d'avril 2023 à juin 2023 compris restés également impayés pour porter leur demande au montant total de 13.300.- euros.

Il convient de leur en donner acte.

Les demandeurs sollicitent encore le montant de 120.- euros à titre d'indemnité de retard conventionnelle sur base du point 1. page 2, 2^{ème} alinéa du contrat de bail conclu entre les parties

Il convient de leur en donner acte.

Lors des plaidoiries, les parties défenderesses se sont rapportées à prudence de justice.

Appréciation

La requête est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

▪ **Arriérés de loyers**

La demande relative aux arriérés de loyer et de charges a été augmentée à l'audience à 13.300.- euros se composant d'un solde impayé de 500.- euros pour le mois de novembre 2021 et des loyers impayés sur la période de novembre 2022 à juin 2023 compris (500.- euros + 8 mois x 1.600.- euros).

Cette demande n'a fait l'objet d'aucune contestation, de sorte qu'il y lieu d'y faire droit tant en ce qui concerne le principal qu'en ce qui concerne les intérêts sur le montant de 8.850.- euros à partir de la demande en justice, le 8 mars 2023, jusqu'à solde.

Les intérêts sur l'augmentation de la demande, à savoir le montant de 4.800.- euros sont dus à partir de la date d'augmentation de la demande, le 5 juin 2023, jusqu'à solde.

▪ **Indemnité de retard conventionnelle**

Lors des plaidoiries, les demandeurs ont formulé une demande nouvelle tendant à se voir attribuer une indemnité de retard conventionnelle de 120.- euros, demande à laquelle les défendeurs n'ont pas pris autrement position.

Selon le contrat de bail (pont 1.), « *Tout retard de paiement dépassant les 10 jours la date de paiement mensuel sera soumis à un supplément de quinze euros (15 euros) de frais de retard et le bailleur a le droit de percevoir des intérêts au taux en vigueur.* »

Au vu des stipulations contractuelles et en l'absence de contestations de cette demande en termes de recevabilité et fond, il y a lieu d'y faire droit pour le montant réclamé de 120.- euros (= 8 mois x 15.- euros).

▪ **Condamnation solidaire des époux**

A l'audience des plaidoiries, les demandeurs sollicitent la condamnation solidaire des défendeurs au montants réclamés sur base de la solidarité des époux relativement à toute dette concernant le domicile conjugal.

Cette demande n'a pas été critiquée quant à sa recevabilité et fond par les défendeurs.

Sur demande du tribunal, les défendeurs reconnaissent être époux et que le logement loué leur sert de logement familial.

Conformément aux dispositions de l'article 220 du Code civil, applicable au régime primaire entre époux, ceux-ci sont tenus solidairement de toute dette relative au domicile conjugal.

Dans la mesure où les lieux loués constituent le domicile conjugal des défendeurs, ils sont tenus solidairement au paiement des arriérés de loyers et de l'indemnité de retard conventionnelle.

▪ **Résiliation judiciaire du contrat de bail et déguerpissement**

Les bailleurs demandent la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties pour non-paiement du loyer aux échéances convenues et au déguerpissement des parties défenderesses.

A l'appui de ses demandes, les bailleurs reprochent à leurs locataires notamment le non-paiement du moindre loyer depuis novembre 2022.

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 est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

En l'occurrence, le non-paiement de loyers totalisant le montant de 13.300.- euros caractérise un manquement grave des locataires à leurs obligations contractuelles justifiant la résiliation du bail.

Au vu de ce qui précède, il convient de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et il y a lieu de condamner les défendeurs à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans le délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

▪ **Demandes accessoires**

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

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge des requérant les sommes exposées par eux et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que leur demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 400.- euros.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix des parties requérantes de faire gérer le litige les opposant aux parties défenderesses, par une tierce personne qu'elles rémunèrent, ne saurait être opposable aux parties défenderesses, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute des parties adverses, mais d'un choix délibéré dont les requérantes doivent seules supporter les conséquences.

Il s'ensuit que la demande en indemnisation au titre de frais et honoraires d'avocat est à rejeter pour être non fondée.

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 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 qu'elle est à rejeter.

A noter encore que les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposant à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

PERSONNE5.) et PERSONNE3.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à leur charge conformément à 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,

déclare la requête recevable en la pure forme ;

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de l'augmentation de leur demande au titre des arriérés de loyers ;

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande nouvelle relative à l'indemnité de retard conventionnelle ;

dit les demandes recevables ;

dit la demande en paiement d'arriérés de loyers fondée pour le montant réclamé de 13.300.- euros ;

condamne PERSONNE5.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) la somme de 13.300.- euros, avec les intérêts légaux sur 8.550.- euros à partir du 8 mars 2023, date de la demande en justice, et sur 7.800.- euros à partir du 5 juin 2023, date de l'augmentation de la demande, le tout jusqu'à solde ;

dit la demande en paiement de l'indemnité de retard conventionnelle fondée pour le montant réclamé de 120.- euros ;

condamne PERSONNE5.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) la somme de 120.- euros ;

résilie le bail entre parties aux torts de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ;

partant, **condamne** PERSONNE5.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE5.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit la demande en paiement d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 400.- euros et en **déboute** pour le surplus ;

condamne PERSONNE5.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 400.- euros ;

rejette la demande tendant à l'exécution provisoire du jugement ;

condamne PERSONNE5.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Michel BLOCK, avec lequel le présent jugement a été signé, date qu'en tête.