

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2110/23
du 11.7.2023

Dossier n° L-BAIL-41/23

Audience publique extraordinaire
du onze juillet
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

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

1) PERSONNE1.) et

2) PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses,

comparant par Maître Sarah BENAHMED, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nathalie BARTHELEMY, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 19 janvier 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 20 février 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 22 mars 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, comparut par Maître Krisztina SZOMBATHY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, tandis que les défendeurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Sarah BENAHMED, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nathalie BARTHELEMY, avocat à la Cour.

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

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 19 avril 2023.

En raison d'un empêchement du juge de paix ayant initialement pris l'affaire en délibéré, la rupture du délibéré fut prononcée et l'affaire refixée à l'audience publique du mardi, 20 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue, devant le tribunal autrement composé.

La requérante, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, comparut par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, tandis que les défendeurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), recomparurent par Maître Sarah BENAHMED, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nathalie BARTHELEMY, avocat à la Cour.

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

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire 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 19 janvier 2023, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 32.054,84.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts au taux conventionnel de 10 %, sinon des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante réclame en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, des défendeurs à lui payer une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers, soit la somme de 5.850.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI demande en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation des parties défenderesses au déguerpissement. Elle sollicite finalement la somme de 900,90.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat qu'elle affirme avoir dû exposer, une indemnité de procédure de 1.500.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 5 juillet 2013, la partie requérante a donné en bail aux parties défenderesses, avec effet au même jour, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 1.650.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 200 euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre de loyer et avances sur charges impayés des mois de février à juin 2023 et conclut, après déduction des paiements intervenus depuis le dépôt de la requête, à la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer la somme de 36.754,81.- euros.

La demanderesse maintient ses autres demandes.

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, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges des mois venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

La partie requérante précise réclamer la condamnation solidaire des parties en leur qualité d'époux sur base des articles 1200 et suivants du Code civil.

Les parties défenderesses ne contestent pas le montant réclamé au titre des arriérés de loyers et avances sur charges et font état de difficultés financières. Ils affirment vouloir quitter le logement au 30 juin 2023. Elles ne contestent ni leur condamnation solidaire ni l'indemnité de relocation réclamée. Par contre, elles s'opposent à la demande adverse au titre des frais et honoraires d'avocat qui ne serait étayée par aucune pièce et soutiennent que le montant de l'indemnité de procédure serait à réduire.

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.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et de l'aveu des parties défenderesses qu'elles restent actuellement redevables de la somme de 36.754,81.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, aucune preuve de paiement relative à cette somme ne figurant au dossier.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant total réclamé, avec les intérêts au taux conventionnel de 10 % par an, sur le montant de 32.054,81.- euros, à partir du 19 janvier 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 4.700.- euros, à partir du 20 juin 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI réclame en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des parties défenderesses au paiement des condamnations pécuniaires.

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.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement des arriérés de loyers et avances sur charges.

La requérante sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation des locataires au déguerpissement.

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 (article 1728 du Code civil). 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.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Au regard de l'importance des arriérés de loyers et d'avances sur charges, un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder aux parties défenderesses.

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI réclame par ailleurs la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, des défendeurs à lui payer une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers, soit la somme de 5.850.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

L'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Les parties défenderesses n'ayant contesté ni la recevabilité de cette demande ni le fond, il y a lieu de faire droit à la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à lui payer la somme de 5.850.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 janvier 2023 jusqu'à solde.

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI sollicite en outre la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 900,90.- euros au titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat qu'elle aurait dû engager dans le cadre du présent litige.

A défaut pour la partie requérante de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, elle est à débouter de cette demande.

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 300.- euros.

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Cette demande est justifiée en ce qui concerne les condamnations pécuniaires, au regard de la reconnaissance des parties défenderesses de redevoir les montants réclamés. En revanche, il y a lieu de la rejeter pour autant que le jugement ordonne la résiliation du bail et le déguerpissement des parties défenderesses puisque les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont 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,

d i t recevables les demandes de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI ;

d o n n e acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI pour le montant de 36.754,81.- euros à titre de loyers et avances sur charges impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI la somme de 36.754,81.- (trente-six mille sept cent cinquante-quatre virgule quatre-vingt-un) euros, avec les intérêts au taux conventionnel de 10 % par an, sur le montant de 32.054,81.- (trente-deux mille cinquante-quatre virgule quatre-vingt-un) euros, à partir du 19 janvier 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 4.700.- (quatre mille sept cents) euros, à partir du 20 juin 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI pour un montant de 5.850.- euros au titre de l'indemnité de relocation ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI la somme de 5.850.- (cinq mille huit

cent cinquante) euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 janvier 2023 jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI au titre des frais et honoraires d'avocat et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI la somme de 300.- (trois cents) euros ;

o r d o n n e l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution, uniquement en ce qui concerne les condamnations pécuniaires ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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

Tania NEY

Tom BAUER