

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2179/23
du 13.7.2023

Dossier n° L-BAIL-91/23

Audience publique extraordinaire
du treize 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

PERSONNE1.) et son époux

PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses,

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

e t

1) PERSONNE3.) et

2) PERSONNE4.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses,

comparant par Maître Agathe MARHOFFER, avocat à la Cour, demeurant 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 16 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 mars 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 4 juillet 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.), comparurent par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, tandis que les défendeurs, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparurent par Maître Agathe MARHOFFER, 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 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 16 février 2023, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à leur payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, la somme de 5.500.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le mois de juin 2022 ainsi que pour les mois de janvier et février 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les requérants demandent en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation des parties défenderesses au déguerpissement. Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure de 1.000.- euros et la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 19 août 2020, les parties requérantes ont donné en bail aux parties défenderesses, avec effet au 28 août 2020, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 1.700.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 150.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, les requérants augmentent leur demande à titre de loyers et avances sur charges impayés des mois de mars, avril, mai, juin et juillet 2023 et concluent dès lors à la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 14.800.- euros.

Les demandeurs maintiennent leurs 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, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande des loyers et avances sur charges venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de leur en donner acte.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent pas le décompte versé en cause et se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la demande en résiliation du contrat de bail. Ils expliquent qu'ils auraient été gérants d'une société commerciale qui aurait été déclarée en état de faillite le 31 octobre 2022 (confirmé le 23 décembre 2022 à la suite d'une demande en tierce opposition au jugement déclaratif de faillite). Ils se seraient dès lors retrouvés sans aucune ressource financière, ce qui expliquerait le montant des arriérés de loyers et d'avances sur charges. Ils n'auraient commencé qu'à la fin du mois de mai, sinon début juin 2023, à toucher des indemnités de chômage. Ils réclament un délai au déguerpissement de trois mois et s'opposent à la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent au délai de déguerpissement sollicité par les locataires. Ils expliquent qu'en raison des arriérés de loyers, ils se seraient également retrouvés dans une situation financière difficile, alors qu'ils seraient tenus au remboursement de leur crédit. Les parties défenderesses seraient informées depuis cinq mois de la présente procédure mais n'auraient procédé à aucun paiement depuis lors.

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 est constant en cause que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) restent actuellement redevables de la somme de 14.800.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges pour le mois de juin 2022 et pour la période de janvier 2023 à juillet 2023.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant total réclamé, avec les intérêts légaux, sur le montant de 5.500.- euros, à partir du 16 février 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 9.300.- euros, à partir du 4 juillet 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des parties défenderesses au paiement des condamnations pécuniaires au motif que ces dernières seraient époux, ce qui n'a pas été contesté en l'espèce.

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 PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement au paiement des arriérés de loyers et avances sur charges.

Les requérants sollicitent 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, un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder aux parties défenderesses.

Les parties demanderesses demandent finalement une indemnité de procédure de 1.000.- 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'entière responsabilité des frais non compris dans les dépens à leur charge, celles-ci s'étant vu contraintes 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.

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 PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

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

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant de 14.800.- euros à titre de loyers et avances sur charges impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.), solidairement, à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 14.800.- (quatorze mille huit cents) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 5.500.- (cinq mille cinq cents) euros, à partir du 16 février 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 9.300.- (neuf mille trois cents) euros, à partir du 4 juillet 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 aux torts de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 les parties requérantes 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 PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.), solidairement, à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 300.- (trois cents) euros ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.), solidairement, 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