

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2596/23
du 16.10.2023
L-BAIL-122/23

Audience publique du seize octobre 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Elise DEPREZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Bofferdange,

et

1) PERSONNE2.) et

2) PERSONNE3.),

sub 1) et sub 2) demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 27 février 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, 20 mars 2023 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 2 octobre 2023 lors de laquelle Maître Elise DEPREZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) et

PERSONNE3.) 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

Par requête déposée le 27 février 2023 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, 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 9.398,40 euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que de décompte de charges ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail pour inexécution contractuelle dans le chef des locataires et leur déguerpissement ;
- les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; et
- les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, aux frais et dépens de l'instance.

Il sollicite encore l'exécution provisoire du jugement.

A l'appui de sa requête, le requérant expose avoir, suivant contrat de bail oral conclu il y a 40 ans, donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 1.400.- euros et une avance mensuelle (adaptable) sur charges de 250.- euros, avance s'élevant depuis octobre 2022 au montant de 539,79 euros.

Il explique qu'à la date du 27 février 2023, les locataires lui redoivent, au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et d'un décompte de charges, la somme de 9.398,40 euros.

A l'audience des plaidoiries du 2 octobre 2023, PERSONNE1.) verse un décompte actualisé au 2 octobre 2023 faisant apparaître un montant en sa faveur de 9.298,40 euros, reproduit ci-après :

DECOMPTE ACTUALISE au 02.10.2023

Loyers et avances sur charges impayés :

Loyer décembre 2020	1.400,00.-€
Loyer août 2021	1.400,00.-€
Loyer septembre 2021	1.400,00.-€
Loyer septembre 2023	1.400,00.-€

Loyer octobre 2023	1.400,00.-€
R.A.N. solde au 30 juin 2022 (charges impayées à cette date)	3.499,45.-€
Provisions / charges juillet 2022	250,00.-€
Provisions / charges août 2022	250,00.-€
Provisions / charges septembre 2022	250,00.-€
1 ^{ère} nouvelle avance mensuelle (01.10.2022)	539,79.-€
2 ^{ème} nouvelle avance mensuelle (01.11.2022)	539,79.-€
3 ^{ème} nouvelle avance mensuelle (01.12.2022)	539,79.-€
4 ^{ème} nouvelle avance mensuelle (01.01.2023)	539,79.-€
5 ^{ème} nouvelle avance mensuelle (01.02.2023)	539,79.-€
Paiement 01.09.2022	- 250,00.-€
Paiement 03.10.2022	- 250,00.-€
Paiement 02.11.2022	- 250,00.-€
Paiement 01.12.2022	- 250,00.-€
Paiement 05.12.2022	- 250,00.-€
Paiement 03.01.2023	- 250,00.-€
Paiement 31.01.2023	- 250,00.-€
Paiement 07.03.2023	- 500,00.-€
Paiement 03.07.2023	- 800,00.-€
Paiement 07.08.2023	- 800,00.-€
Paiement 06.09.2023	- <u>800 00.-€</u>
Total des impayés :	9.298,40.-€ (s.e.o.o.)

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) font exposer ne pas contester le décompte actualisé au 2 octobre 2023 et sollicitent des délais de paiement pour l'apurer. Ils offrent de s'acquitter du montant de 800.- euros par mois à partir du 1^{er} novembre 2023 et ce parallèlement au terme courant du loyer et de l'avance sur charges. Ils demandent au tribunal à ne pas faire droit à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement en considération de l'ancienneté des relations contractuelles (40 ans) et de leur âge (79 ans, respectivement 69 ans).

Après discussions entre parties, les parties affirment avoir trouvé un accord selon lequel :

- les locataires s'engagent à payer leurs dettes locatives de 9.298,40 euros par des paiements mensuels de 800.- euros par mois en complément et ensemble avec le terme courant du loyer et de l'avance sur charges, et ce à partir du 1^{er} novembre 2023, jusqu'à apurement complet de la somme et que si le plan de paiement

échelonné n'est pas respecté, l'intégralité de la dette deviendra immédiatement exigible ;

- il y a lieu de surseoir à statuer sur le surplus et notamment sur les demandes en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement en attendant d'apprécier si les parties défenderesses respectent leur engagement de remboursement échelonné parallèlement au paiement du terme courant du loyer et de l'avance sur charges et de refixer l'affaire à ces fins à l'audience du 15 janvier 2024 ;

Au vu de l'accord des parties, le tribunal dit fondée la demande en paiement de PERSONNE1.) à hauteur de 9.298,40 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice.

Aux termes de l'article 7 alinéa 2 de la loi du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, les partenaires sont tenus solidairement, même après la fin du partenariat, à l'égard des tiers des dettes contractées par eux ou par l'un d'eux pendant le partenariat pour les besoins de la vie courante de leur communauté domestique et pour les dépenses relatives au logement commun.

Dans la mesure où les lieux loués constituent le domicile commun des parties défenderesses, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont tenus solidairement au paiement des arriérés de loyers et des charges.

Conformément à l'accord des parties, les parties défenderesses sont autorisées à régler leurs dettes s'élevant à la somme de 9.298,40 euros par des paiements échelonnés de 800.- euros à partir du 1^{er} novembre 2023 et le tribunal sursoit à statuer concernant les volets de la résiliation judiciaire du contrat de bail, du déguerpissement et de l'indemnité de procédure et refixe l'affaire à l'audience du 15 janvier 2024.

Il y a lieu de réserver le surplus.

Par ces motifs

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

reçoit la requête en la forme,

constate que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) reconnaissent redevoir à PERSONNE1.) la somme de 9.298,40 euros ;

constate que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) s'engagent à apurer le montant de 9.298,40 euros moyennant un paiement échelonné de 800.- euros par mois, payable le 1^{er} de chaque mois à partir du 1^{er} novembre 2023 et ce parallèlement au terme courant du loyer et de l'avance sur charge;

dit la demande en paiement fondée pour le montant réclamé de 9.298,40 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 27 février 2023, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 9.298,40 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 27 février 2023, jusqu'à solde ;

;

accorde à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) des délais de paiement en leur permettant de régler leur dette de 9.298,40 euros, outre les intérêts, par des paiements échelonnés de 800.- euros par mois à partir du 1^{er} novembre 2023 ;

dit que dans l'hypothèse où ce paiement échelonné n'est pas respecté, l'intégralité de la dette deviendra immédiatement exigible ;

quant à la demande en résiliation et en déguerpissement, **sursoit** à statuer et **refixe** l'affaire à l'audience publique du **lundi, 15 janvier 2024 à 15.00 heures en la salle d'audience JP 0.15** en vue de déterminer si PERSONNE3.) et PERSONNE2.) s'acquittent du terme courant des loyers et des avances sur charges ensemble avec les paiements échelonnés à l'échéance ;

réserve le surplus ;

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