

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2597/23
du 16.10.2023
L-BAIL-320/23

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.), demurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

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 Ralph PEPIN, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, demurant professionnellement à la même adresse,

et

1) PERSONNE2.), et

2) PERSONNE3.),

Sub 1) et sub 2) demurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 12 mai 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, 3 juillet 2023 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 2 octobre 2023 lors de laquelle Maître Ralph PEPIN, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et 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 12 mai 2023 au greffe, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 4.100.- euros du chef de loyers et d'avances sur charges impayés des mois de février 2023, mars 2023, avril 2023 et mai 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts des locataires ainsi que le déguerpissement de ces derniers ;

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 1.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat ;

- les voir condamner à lui payer le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
et

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, aux frais et dépens de l'instance.

Les requérants sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 2 octobre 2023, le requérant augmente, suivant décompte actualisé au 2 octobre 2023, sa demande en condamnation au titre des loyers et avances sur charges des mois de juillet, août 2023 et septembre 2023 et du décompte de charges établi le 5 septembre 2023 pour l'exercice 2022/2023 d'un montant de 747,91 euros pour porter sa demande en paiement au montant total de 7.098,41 euros.

Il convient de lui en donner acte.

Le requérant reproche aux locataires le non-paiement de six mensualités de loyer et avance sur charge pour le montant de 6.350,50 euros, manquements justifiant la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas contesté le décompte actualisé présenté et se sont opposés à la résiliation judiciaire du contrat de bail et au déguerpissement au motif qu'ils ont un enfant en bas âge et se trouvent dans une situation financière difficile, sans pour autant verser la moindre pièce.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par les parties requérantes est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

- **Arriérés de loyers, arriérés d'avances sur charges et des charges locatives**

Il est constant en cause que par contrat de bail du 15 mars 2021 avec effet au 1^{er} avril 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), pour un loyer mensuel de 900.- euros et une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, soit au total 1.050.- euros par mois, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois.

L'avance mensuelle sur charge a été augmentée au montant de 200.- euros à partir d'avril 2022, tel que cela ressort des extraits bancaires documentant le paiement d'un montant mensuel de 1.100.- euros à partir d'avril 2022 (900 + 200).

La demande relative aux arriérés de loyers et d'avances sur charges a été augmentée à l'audience des plaidoiries à 6.350,50 euros et une demande nouvelle en paiement du décompte de charges 2022/2023 de 747,91 euros a été présentée la première fois à l'audience du 2 octobre 2023.

Ces demandes n'ont fait l'objet d'aucune contestation, ni quant à leur recevabilité, ni quant à leurs montants, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit tant en ce qui concerne le principal qu'en ce qui concerne les intérêts.

Il y a dès lors lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 4.100.- euros à partir de la demande en justice, le 12 mai 2023, et sur le montant de 2.998,41 euros à partir du 2 octobre 2023, jusqu'à solde.

En présence de la clause conventionnelle de solidarité, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à condamner solidairement au paiement du montant de 7.098,41 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 4.100.- euros à partir de la demande en justice, le 12 mai 2023, et sur le montant de 2.998,41 euros à partir du 2 octobre 2023, jusqu'à solde.

- **Résiliation judiciaire du contrat et déguerpissement**

En l'espèce, le bailleur sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail pour non-paiement des loyers et avances sur charges aux échéances.

En ce qui concerne la demande en résolution judiciaire du contrat de bail, il y a lieu de rappeler que suivant l'article 1728 du Code civil, 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. Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient, cependant, toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Les locataires concluent au rejet de la demande en résiliation et en déguerpissement.

Il y a lieu de constater que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont accumulé des arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 6.350,50 euros et ce non-paiement des loyers et avances sur charges à leurs échéances respectives, constitue un manquement suffisamment grave aux obligations des locataires et justifie la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail aux torts exclusifs de ces derniers.

Il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avec tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans les deux mois à partir 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. n° 26/17, 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

Le requérant sollicite encore le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat à hauteur du montant de 1.500.- EUR sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

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).

A défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts dans le cadre du présent litige, PERSONNE1.) est à débouter de ce chef de demande.

PERSONNE1.) conclut encore à l'exécution provisoire du jugement.

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'opposent à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

Succombant à l'instance, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont condamnés aux frais et dépens de l'instance, 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,

reçoit la requête en la pure forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés de loyers et d'avances sur charges;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande nouvelle en paiement du décompte de charges de l'exercice 2022/2023 ;

dit les demandes principale, additionnelle et nouvelle recevables ;

dit la demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges fondée pour le montant réclamé de 6.350,50 euros ;

dit la demande en paiement du décompte de charges locatives de l'exercice 2022/2023 fondée pour le montant réclamé de 747,91 euros ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 7.098,41 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 4.100.- euros à partir de la demande en justice, le 12 mai 2023, et sur le montant de 2.998,41 euros à partir du 2 octobre 2023, le tout jusqu'à solde ;

résilie le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pour non-paiement des loyers et avances sur charges;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) 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 allocation d'une indemnité de procédure non fondée en **déboute** ;

dit la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat non fondée et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement sans caution ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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.