

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2631/23  
L-BAIL-352/23

### Audience publique du 18 octobre 2023

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.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

#### partie demanderesse

représentée par la société WH AVOCATS SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-1630 LUXEMBOURG, 46, rue Glesener, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B265326, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Max LENERS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Frank WIES, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1 ) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

2 ) **PERSONNE3.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE3.)**

3 ) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

#### parties défenderesses

n'étant ni présents ni représentés

-----

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 1<sup>er</sup> juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.) et PERSONNE4.) n'étaient ni présents ni représentés. L'affaire fut refixée à l'audience du 2 octobre 2023 aux fins de reconvoquer PERSONNE3.), ce dernier n'ayant pas été valablement touché à l'adresse indiquée dans la requête introductive d'instance.

Lors de l'audience du 2 octobre 2023, Maître Max LENERS, en remplacement de Maître Frank WIES, ce dernier en représentation de la société WH AVOCATS SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE4.), dûment reconvoqué, et les deux autres parties défenderesses, valablement informées de la date des plaidoiries, n'étaient ni présents ni représentés.

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 le 1<sup>er</sup> juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer 1) PERSONNE2.), 2) PERSONNE3.) et 3) PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins d'entendre condamner PERSONNE4.) à lui payer la somme de 3.950 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de janvier à mai 2023, et tous frais connexes à partir de la demande en justice, de dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la signification du jugement à intervenir, de voir dire que PERSONNE4.) a résilié le bail en violation des dispositions du contrat de bail signé entre parties, et pour voir condamner PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir du prononcé du jugement à intervenir.

La requérante demande encore la condamnation de PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) :

- augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juin à septembre 2023 à la somme de 7.110 euros ;
- précise qu'en dépit de la formulation utilisée dans le dispositif de la requête, elle demande en fait au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties uniquement à l'égard de PERSONNE4.) pour faute grave dans son chef.

Il échet de lui en donner acte.

La requérante confirme en outre ne formuler aucune demande à l'encontre des deux autres défendeurs.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 28 février 2022, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2022, elle a donné en location aux défendeurs un appartement avec trois chambres à coucher dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.).

Le contrat de bail prévoirait que PERSONNE4.) loue la chambre numéro 3 moyennant paiement d'un loyer mensuel de 790 euros, payable par anticipation le premier de chaque mois.

Elle soutient qu'en dépit de multiples relances, PERSONNE4.) ne réglerait plus son loyer depuis le mois de janvier 2023 et lui serait partant redevable de la somme de (9 x 790=) 7.110 euros.

Elle fait encore valoir que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave du locataire à ses obligations justifiant la résiliation du bail à l'encontre de PERSONNE4.) aux torts exclusifs de celui-ci et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

Les parties défenderesses, bien que régulièrement convoquées, n'ont pas comparu. Comme il résulte du récépissé des convocations que celles-ci n'ont pas été remises aux parties défenderesses en personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard, en application de l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il résulte des pièces versées en cause par PERSONNE1.), que suivant contrat de bail conclu en date du 28 février 2022, pour une durée de six mois, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2022, elle a donné en location aux défendeurs, qui se sont engagés solidairement et indivisiblement, un appartement avec trois chambres à coucher dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), avec usage exclusif par chacun des locataires de l'une des trois chambres, et usage non-exclusif des autres pièces de l'appartement, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 890 euros pour PERSONNE2.), de 890 euros pour PERSONNE3.) et de 790 euros pour PERSONNE4.), payable par anticipation le premier de chaque mois, et

moyennant versement d'une garantie locative de 2.570 euros, correspondant à un (1) mois du loyer total.

Il s'agit partant d'une colocation commune avec engagement solidaire et indivisible des trois colocataires.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Au vu des explications données par PERSONNE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE4.) qui ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 7.110 euros, à laquelle il y a partant lieu de condamner le seul PERSONNE4.), conformément à la demande de la bailleresse, dans la mesure où la bailleresse est en droit de renoncer à se prévaloir de la solidarité stipulée en sa faveur.

Il convient de préciser qu'PERSONNE1.) n'a pas réclamé le paiement des intérêts légaux.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet 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.

Même si en l'espèce l'existence d'une faute grave ne fait pas de doute en raison de l'importance des arriérés redus à la bailleresse, il n'y a, toutefois, pas lieu de faire droit à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement en tant que dirigée à l'encontre du seul PERSONNE4.), étant donné qu'un contrat de colocation commune, stipulant des obligations solidaires et indivisibles à la charge des colocataires, tel le cas en l'espèce, n'est pas résiliable à l'encontre d'un seul des colocataires, mais uniquement dans son ensemble à l'encontre de tous les colocataires.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Il y a encore lieu de condamner PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance dirigée à son encontre, tandis qu'PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance dirigée à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à l'égard desquels elle n'a pas formulé de prétentions.

L'assistance d'un avocat n'étant pas obligatoire devant le tribunal de paix, la demande de Maître Frank WIES en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), et en premier ressort,

**donne** acte à PERSONNE1.) :

- de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;
- qu'en dépit de la formulation utilisée dans le dispositif de la requête, elle demande en fait au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties uniquement à l'égard de PERSONNE4.) pour faute grave dans son chef ;

**déclare** la demande recevable ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers dirigée exclusivement à l'encontre de PERSONNE4.) fondée pour la somme de 7.110 euros ;

**condamne** PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.110 euros (sept mille cent dix euros);

**déclare** la demande en résiliation du bail et en déguerpissement dirigée exclusivement à l'encontre de PERSONNE4.) non fondée et en déboute;

**condamne** PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

**condamne** PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance dirigée à son  
encontre, et **condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance dirigée  
à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine  
ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine  
SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en  
tête.

**Claudine ELCHEROTH**

**Martine SCHMIT**