

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2646/23
L-BAIL-239/23

Audience publique du 19 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

la société civile immobilière **SOCIETE1.) SCI**, avec siège à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au RCS sous le numéro **NUMERO1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant actuellement à **AND-ADRESSE2.)**, à **ADRESSE2.)**
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg et ayant déposé son mandat

sub 2) comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg et ayant déposé son mandat

sub 1) et sub 2) n'étant ni présents ni représentés à l'audience

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 14 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1^{er} juin 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Stefan SCHMUCK et Maître Céline CORBIAUX se présentèrent pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 5 octobre 2023. Par la suite, Maître Céline CORBIAUX et Maître Stefan SCHMUCK déposaient leur mandat.

A la prédite audience, Maître Ludovic MATHIEU, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.) et PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqués, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 14 avril 2023, la société SOCIETE1.) SCI a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour:

- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, à payer à la requérante la somme de 47.615,05 euros du chef de loyers et avances sur charges impayées pour les mois de novembre 2022 à juillet 2023 et des décomptes pour charges des années 2018 à 2022,
- voir déclarer résilié le bail existant entre parties et partant voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux endéans un délai e 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- les voir condamner solidairement à payer à la requérante une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- les voir condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été valablement touchés pour l'audience de fixation du 1^{er} juin 2023.

A cette audience, Maître Stefan SCHMUCK s'est présenté pour les intérêts de PERSONNE1.) tandis que Maître Céline CORBIAUX s'est présentée pour les intérêts de PERSONNE2.).

A l'audience du 5 octobre 2023 à laquelle l'affaire avait été refixée pour plaidoiries, le Tribunal fut informé du dépôt de mandat des deux avocats susmentionnés.

Quoique régulièrement cités, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont donc pas comparu à l'audience du 5 octobre 2023, de sorte à ce qu'il y a lieu de statuer par défaut à leur égard.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SCI fait valoir que par un contrat de bail signé le 24 juin 2015 et prenant effet au 15 juillet 2015, elle a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE4.).

Ledit contrat de bail a été conclu pour une durée de 2 ans avec reconduction tacite d'année en année. Aux termes de l'article 2 du contrat, le délai de résiliation est de trois mois avant chaque date anniversaire.

Le loyer mensuel, payable le 15^e de chaque mois, est de 2.700 euros à augmenter d'avances sur charges de 270 euros. Suite à deux avenants au contrat de bail, les avances sur charges ont été portées à 510 euros, de sorte à ce qu'à compter du mois de novembre 2022, le total à payer par mois était de 3.210 euros.

Par un courrier daté au 7 mars 2023 mais posté le 7 avril 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont dénoncé le bail en question avec un délai de 3 mois.

La société SOCIETE1.) SCI ne conteste pas cette résiliation du bail et estime qu'elle a été valablement faite avec effet au 14 juillet 2023. A cette date, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient en effet déguerpi des lieux.

Il n'en reste pas moins que les loyers de novembre 2022 à juillet 2023 restent actuellement en souffrance, à savoir la somme de 28.890 euros.

S'y ajoutent les décomptes pour charges des années 2018 à 2022 qui n'ont pas été payés à concurrence de 18.725,04 euros.

Appréciation

- Arriérés de loyers

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SCI expose avoir signé avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 24 juin 2015 un contrat de bail pour un appartement sis à L-ADRESSE4.) pour un loyer mensuel de 2.700 euros à augmenter d'avances sur charges de 270 euros par mois, portés à 510 euros à partir du mois de novembre 2022.

Actuellement, aux termes des plaidoiries à l'audience, 9 loyers et avances sur charges demeurent en intégralement impayés (novembre 2022 à juillet 2023, avec une échéance au 15^e de chaque mois).

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SCI pour la somme de (9x 3.210) **28.890 euros** avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenus solidairement de cette condamnation.

- Résiliation et déguerpissement

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont manifesté leur intention de résilier le contrat de bail par un courrier du 7 mars 2023 envoyé le 7 avril 2023 stipulant un délai de résiliation de 3 mois.

Cette résiliation a été faite selon les dispositions du contrat de bail lequel prévoit dans son article 2 un préavis de 3 mois.

La résiliation a encore été acceptée par la société SOCIETE1.) SCI et il ressort des plaidoiries à l'audience que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont effectivement quitté les lieux le 15 juillet 2023.

Ainsi, le contrat de bail conclu entre parties le 24 juin 2015 a valablement pris fin, de l'accord des parties, pour la date du **14 juillet 2023**.

Les demandes en résiliation du bail et tendant au déguerpissement telles que formulées par la société SOCIETE1.) SCI sont donc sans objet.

- Les décomptes pour charges

Il ressort des plaidoiries de la société SOCIETE1.) SCI à l'audience et des pièces versées en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) resteraient en défaut de régler les décomptes pour charges des années 2018 à 2022 inclus.

Aux termes d'un courrier du 14 juillet 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été mis en demeure de s'acquitter des décomptes pour charges des années suivantes:

- 2018 : 3.473,11 euros
- 2019 : 2.782,12 euros
- 2020 : 5.202,89 euros

soit au total de 11.458, 12 euros.

Par un courrier du 12 décembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été mis en demeure de verser le montant de 2.846,92 euros à titre du décompte pour charges de l'année 2021.

Ces mises en demeure sont restées infructueuses.

La société SOCIETE1.) SCI soutient ensuite que le décompte pour charges de l'année 2022 demeure également impayé.

Force est cependant de constater que ledit décompte ne figure pas parmi les pièces versées au Tribunal et que le courrier de mise en demeure du 12 décembre 2022 fait état à ce sujet d'une simple estimation se chiffrant à 4.620 euros.

Alors que la société SOCIETE1.) SCI ne prouve pas sa créance à titre de décompte pour l'année 2022, il y a lieu de rejeter sa demande à cet égard.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SCI en ce qui concerne les décomptes pour charges des années 2018, 2019, 2020 et 2021 pour le montant de **14.305,04 euros** avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 14 avril 2023, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenus solidairement de cette condamnation.

- Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande la société SOCIETE1.) SCI en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 500 euros.

En application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile et en l'absence de contestations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire quant aux condamnations pécuniaires.

Les parties défenderesses succombant au litige sont condamnées 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 par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

déclare fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le montant de 28.890 euros,

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SCI la somme de **28.890 euros** à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement jusqu'à solde;

dit que le contrat de bail conclu entre parties le 24 juin 2015 a été valablement résilié pour le **14 juillet 2023**;

déclare les demandes de la société SOCIETE1.) SCI tendant à la résiliation judiciaire et au déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) **sans objet**;

déclare fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre de décomptes pour charges des années 2018 à 2021 pour le montant de 14.305,04 14.10504 euros,

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SCI relative au décompte des charges de l'année 2022 **non fondée** et en déboute;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SCI la somme de **14.305,04 euros** à titre de décomptes pour charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 14 avril 2023, jusqu'à solde;

déclare fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE1.) SCI en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 500 euros,

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer solidairement à la société SOCIETE1.) SCI la somme de 500 euros à titre d'indemnité de procédure,

assortit le présent jugement de l'exécution provisoire quant aux condamnations pécuniaires,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI