

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2864/23
L-BAIL-571/23

Audience publique du 8 novembre 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

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

les deux comparant en personne

e t

1) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

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

parties défenderesses

ne se présentant pas aux audiences des 2 octobre 2023 et 25 octobre 2023

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 4 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 octobre 2023.

A la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) comparurent en personne tandis que les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées. Les requérants furent entendus en leurs explications et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 18 octobre 2023.

En date du 9 octobre 2023, le tribunal prononça la rupture du délibéré afin de régulariser la procédure à l'égard de PERSONNE4.) conformément à l'article 84 du nouveau code de procédure civile. L'affaire fut refixée à cet effet à l'audience du 25 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, les requérants se présentaient en personne et furent entendus en leurs dernières conclusions. Ni PERSONNE3.), dûment informé de la date des plaidoiries, ni PERSONNE4.), dûment reconvoquée sur base de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, n'étaient présents ou 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 4 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à leur payer la somme de 10.000 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de juin à septembre 2023, avec les intérêts légaux, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts des défendeurs, et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande à titre d'arriérés de loyers pour le mois d'octobre 2023 à la somme de 12.500 euros et ils demandent également à voir condamner les défendeurs à déguerpir des lieux loués.

Il échet de leur en donner acte.

Les requérants exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 27 juillet 2021, pour une durée de trois ans, ayant pris effet le 16 septembre 2021, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.500 euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Ils font valoir qu'en dépit de plusieurs courriers recommandés leur adressés, les défendeurs ne règleraient plus le loyer depuis le mois de juin 2023 et leur seraient partant redevables de la somme de (5 x 2.500 =) 12.500 euros.

Le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave des défendeurs à leurs obligations de locataires justifiant la résiliation du bail à leurs torts.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci a été remise à PERSONNE3.) en personne, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard en application de l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE4.), dûment reconvoquée en application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, ne comparaît pas, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard.

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

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 PERSONNE2.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part des défendeurs qui ne se sont pas présentés à l'audience pour assurer leur défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 12.500 euros.

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.

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

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés et au fait que les défendeurs ne se sont pas présentés à l'audience pour se justifier, il y a lieu de retenir qu'ils ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et la condamnation d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent 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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés et de l'absence de contestation, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Par ces motifs

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

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) :

- de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers ;
- qu'ils demandent la condamnation d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 12.500 euros ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 12.500 (douze mille cinq cents) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 10.000 (dix mille) euros à partir du 4 septembre 2023 et sur la somme de 2.500 (deux mille cinq cents) euros à partir du 25 octobre 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.);

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces

derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux 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