

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2927/23
L-BAIL-420/23

Audience publique du 15 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.)**, et

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

parties demanderesses

les deux comparant en personne

e t

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

partie défenderesse

comparant en personne

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 28 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 août 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE3.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions tandis que PERSONNE3.) n'était ni présent ni représenté. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 25 octobre 2023.

En date du 19 octobre 2023, le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande écrite du 16 octobre 2023 de PERSONNE3.) et refixa l'affaire à l'audience du 6 novembre 2023.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), 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 :

Par requête déposée au greffe le 28 juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs du défendeur, de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués, et de s'entendre condamner à leur payer la somme de 10.560,50 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives, avec les intérêts au taux de 0,014% par jour de retard, et une indemnité d'occupation de 79,83 euros par jour à partir de la résiliation du bail jusqu'au jour du départ effectif, ainsi qu'à débloquer la garantie locative.

Les requérants demandent encore à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 6 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) :

- augmentent leur demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives à la somme de 23.827,50 euros ;
- renoncent à leur demande en déblocage de la garantie locative.

Il échet de leur en donner acte.

Les requérants exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 15 juillet 2021 pour une durée de six mois, renouvelable par tacite reconduction de mois en mois, ayant pris effet le 15 juillet 2021, ils auraient donné en location à PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.200 euros et d'une avance sur charges locatives de 195 euros par mois.

Ils font valoir que PERSONNE3.) leur resterait actuellement redevable du paiement d'un montant de 1.200 euros sur le loyer du mois de septembre 2022 et de la totalité des loyers des mois de mars à novembre 2023, d'un montant de 97,50 euros sur les avances sur charges pour la période de juillet à novembre 2021, et de la totalité de l'avance sur charges des mois de décembre 2021, janvier, juin et septembre 2022 et février à novembre 2023, soit d'une somme de $(1.200 + 9 \times 2.200 + 97,50 + 14 \times 195 =)$ 23.827,50 euros.

Le non-paiement du loyer constituerait en outre un manquement grave du locataire à ses obligations justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE3.) ne conteste pas redevoir la somme réclamée à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Il explique que depuis le 15 février 2023 sa situation financière serait très précaire en raison de difficultés dans sa vie professionnelle et notamment de la perte de son contrat le 15 janvier 2023, sans assistance financière, mais qu'il serait actuellement inscrit à l'ADEM et attendrait le paiement d'une indemnité de chômage en attendant de retrouver du travail. Il aurait également fait une demande auprès du service social et du service du REVIS.

Le défendeur estime que dès qu'il aura retrouvé du travail, il aurait de nouveau des rentrées d'argent importantes eu égard à son domaine d'activité et pourrait alors apurer sa dette, et il demande, partant, au tribunal de ne pas faire droit à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

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

Il résulte des pièces versées en cause par les requérants que suivant contrat de bail conclu en date du 15 juillet 2021 pour une durée de six mois, renouvelable par tacite reconduction, ayant pris effet le 15 juillet 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.200 euros, payable par anticipation avant le troisième jour du mois de location, et moyennant paiement d'une garantie locative de 2.200 euros, dont le défendeur s'est uniquement acquitté à hauteur d'une somme de 1.000 euros.

Le contrat de bail ne stipule pas le paiement d'une avance sur charges locatives, mais PERSONNE3.) ne conteste pas que les parties ont accordé le paiement d'une avance sur charges locatives de 195 euros par mois.

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

A vu des explications données par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de PERSONNE3.), la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 23.827,50 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à défaut pour les requérants de justifier de la stipulation entre parties de l'application d'un taux d'intérêt différent.

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 de loyers et d'avances sur charges et du fait que le défendeur ne paie plus du tout son loyer et son avance sur charges depuis le mois de mars 2023, et à défaut pour lui de verser en cause la moindre pièce justificative qui établirait la véracité des problèmes financiers allégués, il y a lieu de retenir que PERSONNE3.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement dans le délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est

généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, il paraît justifié de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité d'occupation de 79,83 euros par jour, soit de 2.395 euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'au déguerpissement effectif.

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 y a dette reconnue concernant les arriérés de loyers et avances sur charges, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation de ce chef, 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 et d'avances sur charges locatives ;
- qu'ils renoncent à leur demande en déblocage de la garantie locative ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 23.827,50 euros ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 23.827,50 euros (vingt-trois mille huit cent vingt-sept euros et cinquante centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 10.560,50 euros à partir du 28 juin 2023, et sur la somme de 13.267 euros à partir du 6 novembre 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 de PERSONNE3.) ;

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

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité d'occupation de 2.395 (deux mille trois cent quatre-vingt-quinze) euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'à la date du déguerpissement ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation au paiement de la somme de 23.827,50 euros uniquement ;

condamne PERSONNE3.) 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