

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3180/23
L-BAIL-687/23

Audience publique du 6 décembre 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, 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

comparant par Maître Marie-Christine GAUTIER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 20 novembre 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 18 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Marie-Christine GAUTIER, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 18 octobre 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 s'entendre condamner à leur payer la somme de 6.800 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de juin à octobre 2023, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 juin 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, une indemnité d'occupation de 1.400 euros par mois jusqu'au déguerpissement effectif, la somme de 3.750 euros à titre d'indemnité de relocation et la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral subi, ainsi qu'une somme de 20.000 euros à titre de provision pour frais de remise en état de l'appartement, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants demandent encore la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'une somme de 870 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat exposés, et ils demandent à 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 de novembre 2023 à la somme de 8.200 euros ;
- renoncent à leur demande en paiement d'une indemnité de relocation.

Il échet de leur en donner acte.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 14 octobre 2021, pour une durée d'un (1) an, ayant pris effet le 15 novembre 2021, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ils ont

donné en location à PERSONNE3.) un studio dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250 euros, et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 150 euros par mois, payables d'avance le premier de chaque mois.

Ils soutiennent que le défendeur réglerait le loyer et l'avance sur charges de façon irrégulière et avec retard, que depuis le 5 mai 2023 il n'aurait effectué plus aucun paiement, et que compte tenu des différents paiements effectués par lui entre le 23 septembre 2022 et le 5 mai 2023, il leur resterait redevable d'un solde de 1.200 euros pour le mois de juin 2023 et des loyers et avances sur charges des mois de juillet à novembre 2023, soit d'une somme totale de 8.200 euros.

Ils font valoir que le non-paiement du loyer, respectivement le paiement tardif et irrégulier du loyer, constitueraient des manquements graves du locataire à ses obligations justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs du défendeur et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

Les requérants demandent encore à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer une indemnité d'occupation de 1.400 euros par mois d'occupation jusqu'au déguerpissement.

Ils requièrent en outre la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer des dommages et intérêts, en faisant valoir que le défendeur aurait à plusieurs reprises violé son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille, et plus particulièrement :

- d'avoir fumé dans les lieux loués en dépit de l'interdiction de fumer stipulée à l'article 9 du contrat de bail ;
- de ne pas nettoyer et entretenir régulièrement les lieux loués en violation de l'article 7(g) du contrat de bail ;
- de loger régulièrement des femmes de façon durable chez lui en violation de l'engagement d'occuper le logement seul stipulée à l'article 9(e) du contrat de bail ;
- de se livrer à des tapages nocturnes de sorte à entraver gravement la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble.

Du fait de ces manquements, ils auraient subi un préjudice moral pour lequel ils réclament un dédommagement de 10.000 euros.

Ils se prévalent également d'un préjudice matériel consistant dans les frais de remise en état des lieux loués, y compris de la cave. Alors que dans la motivation de la requête, ils demandent au tribunal de leur allouer une somme forfaitaire de 20.000 euros de ce chef, ils demandent aux termes du dispositif de la requête à se voir allouer une provision de 20.000 euros tout en se réservant le droit d'augmenter leur demande de ce chef, et ils ont précisé à l'audience qu'ils demandent en fait le paiement d'une provision, sinon ils demandent au tribunal de réserver cette demande.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise au

défendeur en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

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

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 de PERSONNE3.) qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 8.200 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.

Eu égard à l'irrégularité dans le paiement des loyers et à l'importance des arriérés redus, 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 la condamnation du défendeur au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement 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 est justifié de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité d'occupation de 1.400 euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'au déguerpissement effectif.

Concernant la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation, l'article 1728 du code civil impose au locataire d'user de la chose louée en bon père de famille.

User de la chose en bon père de famille, c'est s'en servir de telle manière que la substance n'en soit point compromise; c'est en jouir avec le soin qu'un homme consciencieux apporte à la gestion de ses propres biens, prendre les précautions requises pour sa conservation, veiller à ce qu'elle ne se dégrade pas, en un mot: c'est apporter dans l'usage et dans la jouissance de la chose tous les soins qu'on est en droit d'attendre d'un « bon père de famille », c'est-à-dire un homme normalement consciencieux et prudent.

L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille s'impose tant à l'égard du bailleur que des autres locataires ou voisins.

Ainsi, le preneur doit veiller à ne pas compromettre la jouissance paisible des autres occupants. Il doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux de manière générale, tout abus de jouissance (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, no 739).

N'use pas en bon père de famille de la chose louée, le locataire qui s'adonne à du tapage prolongé et violent, troublant le repos des habitants, à des scènes de violence, mettant le preneur aux prises avec des colocataires, à des actes scandaleux, troublant les voisins dans leur dignité ou dans leur tranquillité (cf. TALux., 9 juin 2015, n°167.134 du rôle ; Les Nouvelles, Le louage de choses ; Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 396).

En l'espèce, les photos versées en cause établissent qu'à la date de la prise de ces photos, les lieux loués n'étaient effectivement pas entretenus tel qu'exigé par l'article 1728 précité du code civil, ainsi que la violation de l'interdiction de fumer dans les lieux loués prévue par l'article 9(e) du contrat de bail, tandis que la prétendue violation de l'obligation d'occuper seul le studio et le prétendu tapage nocturne ne sont corroborés par aucune pièce justificative et restent partant à l'état de pures allégations.

Or, les requérants laissent d'établir dans quelle mesure ils subiraient un préjudice moral en raison du défaut d'entretien des lieux loués et de la violation de l'interdiction de fumer dans les lieux loués à une date précise, de sorte qu'ils sont à débouter de leur demande de ce chef.

Il y a ensuite lieu de réserver la demande en indemnisation pour frais de remise en état, qui est en effet prématurée puisque le locataire n'a pas encore quitté les lieux loués, de sorte que ni la nécessité ni l'étendue d'éventuels travaux de remise en état ne sont établis à l'heure actuelle, et que l'allocation d'une provision n'est dès lors pas justifiée.

Un chef de demande étant réservé, il y a également lieu de réserver la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que celle en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés, et les frais et dépens de l'instance.

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 de ce chef uniquement.

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 PERSONNE3.), et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils :

- augmentent leur demande à titre d'arriérés de loyers à la somme de 8.200 euros ;
- renoncent à leur demande en paiement d'une indemnité de relocation ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 8.200 euros ;

déclare la demande en indemnisation pour préjudice moral non fondée ;

réserve la demande en indemnisation pour frais de remise en état ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 8.200 (huit mille deux cents) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 6.800 euros à partir du 18 octobre 2023 et sur la somme de 1.400 euros à partir du 20 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 1.400 (mille quatre cents) euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'au déguerpissement ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges uniquement ;

réserve le surplus et les frais ;

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **mercredi, 28 février 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15.**

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
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière