

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 1894/23**

**L-BAIL-137/23**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 22 JUIN 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### **ENTRE**

- 1) PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) PERSONNE3.),** demeurant à F-ADRESSE3.),
- 4) PERSONNE4.),** demeurant à B-ADRESSE4.),
- 5) PERSONNE5.),** demeurant à B-ADRESSE5.),
- 6) PERSONNE6.),** demeurant à D-ADRESSE6.),

**parties demandereses,** représentées par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

comparant à l'audience par Maître Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

- 1) PERSONNE7.),**
- 2) PERSONNE8.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE8.),

**parties défenderesses**, représentées par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 20 avril 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 juin 2023, lors de laquelle Maître Diab BOUDENE se présenta pour les parties demanderesses, tandis que les parties défenderesses ne comparurent pas.

Le mandataire des parties demanderesses fut entendu en ses 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 a été fixé

## LE JUGEMENT QUI SUIT

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 4 février 2020, ayant pris effet au 15 février 2020, pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE9.) a donné en location à PERSONNE7.) et à PERSONNE8.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE9.), moyennant paiement anticipé le premier de chaque mois d'un loyer de 2.500 euros. PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont les héritiers de feu PERSONNE9.) décédé testat en date du 14 août 2022 et ils sont copropriétaires de la maison précitée.

### **B. La procédure et les prétentions de parties requérantes**

Par requête déposée en date du 7 mars 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont sollicité la convocation de PERSONNE7.) et de PERSONNE8.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer aux parties requérantes le montant de 11.200 euros au titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir déclarer résilié le bail existant entre parties ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux occupant les lieux de leur chef dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute pour elles de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà les parties requérantes à faire expulser les parties défenderesses par la force publique et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais des parties défenderesses récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer aux parties requérantes le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 137/23.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont augmenté leur demande au montant total de 13.700 euros incluant les loyers venus à échéance après l'introduction de leur requête et après déduction des paiements intervenus.

Il échet de leur en donner acte.

PERSONNE7.) et à PERSONNE8.), représentés par Maître Marc PETIT, n'ont pas comparu pour l'audience des plaidoiries sans motif, de sorte qu'il convient de statuer contradictoirement à leur encontre en application des articles 75 et 76 du Nouveau Code de procédure civile.

### **C. L'argumentaire des parties requérantes**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les parties requérantes font valoir que les locataires ne paient pas régulièrement les loyers. Actuellement, ils resteront redevables d'un montant total de 13.700 euros au titre des arriérés de loyers des mois de septembre 2021 à janvier 2023. Le non-paiement des loyers constituerait une violation grave des obligations des locataires et justifierait la résiliation du bail.

### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande des parties requérantes ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, les parties requérantes réclament paiement des loyers venus à échéance après l'introduction de leur requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale 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.

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.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient aux parties requérantes d'établir le bien-fondé de leur demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 4 février 2020, ayant pris effet au 15 février 2020, pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE9.) a donné en location à PERSONNE7.) et à PERSONNE8.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE9.), moyennant paiement anticipé le premier de chaque mois d'un loyer de 2.500 euros. PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont les héritiers de feu PERSONNE9.) décédé testat en date du 14 août 2022 et ils sont copropriétaires de la maison précitée.

Au vu du contrat de bail versé, au vu des explications fournies par les parties requérantes et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande des parties requérantes en paiement du montant de 13.700 euros est à dire fondée.

Compte tenu de la clause de solidarité stipulée dans le contrat de bail, PERSONNE7.) et PERSONNE8.) sont solidairement condamnés à payer aux parties requérantes le montant de 13.700 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, les parties requérantes ont droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est 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 justifiant la résiliation du bail.

Compte tenu des arriérés de loyers, il échet de retenir que PERSONNE7.) et PERSONNE8.) ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE7.) et de PERSONNE8.) et de les condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, les parties requérantes sont autorisées à faire expulser PERSONNE7.) et PERSONNE8.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu de l'issue du litige, la demande des parties requérantes en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros.

PERSONNE7.) et PERSONNE8.) sont condamnés in solidum à payer aux parties requérantes le montant de 350 euros.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses succombant au litige sont à condamner in solidum 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 contradictoirement et en premier ressort,

**donne** acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et à PERSONNE6.) de l'augmentation de leur demande,

**dit** la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et de PERSONNE6.) recevable,

la **dit** fondée,

**condamne** solidairement PERSONNE7.) et PERSONNE8.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et à PERSONNE6.) le montant de 13.700 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023, jusqu'à solde,

**ordonne** la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de PERSONNE7.) et de PERSONNE8.),

partant, **condamne** PERSONNE7.) et PERSONNE8.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à faire expulser PERSONNE7.) et PERSONNE8.) des lieux loués dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE7.) et de PERSONNE8.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et de PERSONNE6.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

**condamne** in solidum PERSONNE7.) et PERSONNE8.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) le montant de 350 euros,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

**condamne** in solidum PERSONNE7.) et PERSONNE8.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI