

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 2609/23**

**Dossier no. L-BAIL-334/23**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU MARDI, 17 OCTOBRE 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**

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

**partie demanderesse,** comparant par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

**1) PERSONNE2.),**

**2) PERSONNE3.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,** comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 15 mai 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, 22 juin 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 28 septembre 2023, lors de laquelle Maître Alex ENGEL se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Dogan DEMIRCAN comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été remis

## **LE JUGEMENT QUI SUIV**

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

Suivant contrat de bail conclu en date du 25 juin 2021, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2021 pour une durée de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.800 euros.

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Suivant requête déposée en date du 15 mai 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire avec effet immédiat aux torts exclusifs des parties défenderesses du contrat de bail conclu entre parties le 25 juin 2021 ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement à payer à la partie requérante la somme de 5.400 euros du chef d'arriérés de loyers des mois de mars, d'avril et de mai 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans le délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir ou dans tout autre délai à fixer par le tribunal, sinon et faute par elles de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à les faire expulser, le cas échéant en ayant recours à la force publique, et à faire mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau le tout à leurs frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 334/23.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante explique qu'elle réclame actuellement le montant de 2.600 au titre d'arriérés de loyer suite aux paiements intervenus.

Il échet de lui en donner acte.

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

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que les parties défenderesses sont constamment en retard avec le paiement du loyer. Au début du mois de mars 2023, les arriérés de loyers se seraient élevés à quatre mois de loyers. Au moment du dépôt de la requête, les locataires seraient restés en défaut de payer les loyers des mois de mars, d'avril et de mai 2023 d'un montant total de 5.400 euros. Le non-paiement du loyer constituerait une cause grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat. En outre, les locataires resteraient en défaut de produire une assurance contre les risques locatifs en violation des stipulations du contrat de bail.

Les parties défenderesses ne contestent pas les arriérés de loyers dont fait état la partie requérante. Elles insistent sur leur situation financière difficile, voire précaire compte tenu de la crise immobilière qui affecterait leur agence immobilière. Elles soulignent leurs efforts d'apurer leur dette. Elles s'opposent à la résiliation du bail, sinon elles sollicitent un délai de déguerpissement de trois mois.

La partie requérante s'oppose au délai de déguerpissement de trois mois.

#### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

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

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 à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 25 juin 2021, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2021 pour une durée de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.800 euros.

Au vu du contrat de bail, du décompte actualisé produits en cause et des explications fournies par les parties, la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyer est à dire fondée à concurrence du montant réclamé de 2.600 euros.

D'après les dispositions de l'article 220 du Code civil, disposant que chacun des conjoints a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants ; toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement, les époux sont tenus solidairement au paiement du loyer et des charges locatives, ce qui constitue une dette ménagère.

Les parties défenderesses sont en conséquence condamnées solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

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.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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.

En l'espèce, compte tenu des explications fournies par PERSONNE1.) quant aux faits que les locataires restent depuis le mois de juin 2022 en défaut de payer de manière régulière le loyer au terme convenu et qu'ils sont encore actuellement redevables d'un montant de 2.600 euros, ce qui ne fait pas l'objet de contestations de leur part, et en l'absence de la moindre pièce permettant de justifier les dires des parties défenderesses concernant leur prétendue situation financière précaire, il échet de retenir que celles-ci ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ces manquements réguliers justifient la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef des locataires 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 deux mois à partir de la notification du présent jugement, un délai plus long n'étant aucunement justifié.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisée à faire expulser les parties défenderesses 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 de la partie requérante en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros.

Les parties défenderesses sont donc condamnées à payer à PERSONNE1.) le montant de 250 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 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,

**dit** la demande de PERSONNE1.) recevable,

la **dit** fondée,

**condamne** solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2023, jusqu'à solde,

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à Georgette SCHMIT, épouse GRATIAS le montant de 250 euros,

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

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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