

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2652/23

Dossier no. L-BAIL-289/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 19 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

SOCIETE1.) SAS (anciennement la société SOCIETE2.) SA), société par actions simplifiée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son président actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Emmanuelle KELLER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Tom BEREND, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE1.), comparant par Maître Marta DOBEK, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Laura GUETTI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

2) PERSONNE2.), ne comparant pas,

parties défenderesses, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.).

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 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 15 juin 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 octobre 2023, lors de laquelle Maître Emmanuelle KELLER, en remplacement de Maître Tom BEREND, se présenta pour la société SOCIETE1.) SAS, tandis que Maître Marta DOBEK, en remplacement de Maître Laura GUETTI, comparut pour PERSONNE1.), et PERSONNE2.) ne comparut pas.

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 fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 27 février 2022, ayant pris effet le 28 février 2022 pour une durée de trois mois, la société par actions simplifiée SOCIETE1.) SAS (ci-après désignée : la société SOCIETE1.), anciennement la société SOCIETE2.) SA, a donné en location à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance avant le premier jour de chaque mois d'un loyer de 800 euros, y compris les charges, loyer augmenté à 950 euros par mois à partir du mois de décembre 2021.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 8 mai 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation du bail avec effet immédiat au jour du jugement à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef sans délai et à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir autoriser la partie requérante 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 à leurs frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à la partie requérante la somme de 9.650 euros au titre des arriérés de loyers redus depuis le 7 décembre 2021 jusqu'au mois d'octobre 2022 ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante le montant de 60 euros au titre des frais de nettoyage ;
- 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.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 289/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à 14.400 euros au titre des arriérés de loyers. Elle a en outre demandé à voir constater la résiliation du bail

avec effet au 31 janvier 2021, sinon à voir prononcer la résiliation du bail avec effet immédiat.

Dans la mesure où PERSONNE2.) a été régulièrement reconvoquée en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, il y a également lieu de statuer contradictoirement à son égard.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties défenderesses n'ont pas payé les loyers. Elle explique qu'elle avait déjà introduit une requête en vue de voir déguerpir les parties défenderesses et de les voir condamner au paiement des loyers impayés. Aux termes d'un accord trouvé entre parties, les parties défenderesses se seraient engagées à quitter les lieux loués au 31 janvier 2023. En échange de leur départ volontaire, la partie requérante aurait accepté de renoncer aux arriérés de loyer. Les parties défenderesses n'auraient cependant actuellement pas quitté les lieux loués.

PERSONNE1.) invoque des problèmes financiers et personnels. Il ne s'oppose pas à la résiliation du bail et propose un paiement échelonné de la dette à concurrence de 150 euros par mois. Il toucherait un salaire d'environ 1.800 à 2.000 euros. Il sollicite encore un délai de déguerpissement de trois mois.

La partie requérante se rapporte à prudence de justice quant à l'échelonnement de la dette et s'oppose au délai de déguerpissement de trois mois.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi et n'étant pas contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

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 la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

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

Il ressort des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 28 février 2022, la société SOCIETE1.), anciennement la société SOCIETE2.) SA, a donné en location à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) une chambre meublée au sein d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 800 euros, y compris les charges, augmenté à 950 euros par mois à partir du mois de décembre 2021.

Il résulte encore des pièces versées que suivant jugement no 2165/22 rendu en date du 10 novembre 2022, le tribunal de paix d'Esch, siégeant en matière de bail à loyer, a donné acte

- aux parties qu'elles demandaient à voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 janvier 2023 ;
- à la société SOCIETE2.) SA qu'elle renonçait à ses demandes pécuniaires (aux arriérés de loyer pour la période allant du mois de décembre 2021 jusqu'au mois de septembre 2022 inclus, au montant de 60 euros à titre de frais de nettoyage et aux frais et dépens de l'instance) ;
- à PERSONNE1.) qu'il s'engageait à quitter les lieux au 31 janvier 2023, qu'il ne s'opposait pas à l'exécution provisoire du jugement et qu'il renonçait à toute demande en obtention d'un sursis.

Il est constant en cause que les parties défenderesses n'ont pas quitté les lieux loués.

Au vu du contrat de bail et des explications fournies par les parties et en l'absence de contestations circonstanciées concernant les montants réclamés, la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence du montant de 14.400 euros au titre des arriérés de loyers et à concurrence du montant de 60 euros au titre des frais de nettoyage de la chambre donnée en location.

L'article 220 du Code civil prévoit 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.

Comme le paiement du loyer et des frais de nettoyage des lieux loués constitue une dette ménagère, les parties défenderesses sont condamnées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 14.460 euros (14.400 + 60).

L'article 1244 du Code civil dispose que le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties. Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne fournit ni des indications précises sur l'ensemble de sa situation financière actuelle, pièces justificatives à l'appui, ni sur l'évolution future de cette situation. Le Tribunal ne se trouve donc pas en mesure d'apprécier la situation financière actuelle de ce dernier, ni son évolution à court ou moyen terme.

Sa demande tendant à l'octroi de délais de paiement est par conséquent à rejeter.

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.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive.

Compte tenu des arriérés de loyers, il échet de retenir que les parties défenderesses ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et ces manquements justifient la résiliation du bail à leurs torts exclusifs. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef des parties défenderesses 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 élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, la partie requérante 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 condamnées à payer à la partie requérante 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 la société par actions simplifiée SOCIETE1.) SAS recevable,

la **dit** fondée,

condamne solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société par actions simplifiée SOCIETE1.) SAS le montant de 14.460 euros,

rejette la demande d'PERSONNE1.) en octroi de délais de paiement,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.),

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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** la société par actions simplifiée SOCIETE1.) SAS à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de la société par actions simplifiée SOCIETE1.) SAS en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société par actions simplifiée SOCIETE1.) SAS le montant de 250 euros,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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