

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2936/23

Dossier no. L-BAIL-501/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 16 NOVEMBRE 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 Léa RAGAZZINI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.),

2) PERSONNE3.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Sébastien TOSI, avocat à la Cour, demeurant à Rodange.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 juillet 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, 21 septembre 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 2 novembre 2023, lors de laquelle Maître Léa RAGAZZINI, en remplacement de Maître Lex THIELEN,

se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Sébastien TOSI comparut pour les parties défenderesses.

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 SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 15 février 2021, ayant pris effet le 1^{er} mars 2021 pour une durée de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement avec cave et un emplacement de parking dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement anticipé le premier de chaque mois d'un loyer de 2.400 euros et d'une avance sur charges de 300 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 26 juillet 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'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 du contrat de bail conclu entre parties en date du 15 février 2021 ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, à payer à la partie requérante le montant de 35.500 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, et faute par elles de ce faire, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à les faire expulser par qui de droit ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir dire que le jugement à intervenir est exécutoire par provision ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 501/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant total de 46.300 euros.

Il échet de lui en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que depuis le 1^{er} avril 2022, les parties défenderesses n'ont plus payé aucun loyer et aucune avance sur charges, malgré multiples relances de sa part. Le non-paiement du loyer justifierait la résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses. Aux termes de l'article 220 du Code civil, il s'agirait d'une dette solidaire des parties défenderesses.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas les arriérés de loyers réclamés par la partie requérante. Ils soulignent leur situation financière précaire en raison du fait qu'ils auraient perdu leur travail, étant donné que leur société serait tombée en faillite. Ils auraient deux enfants mineurs à leur charge et ils sollicitent un délai de déguerpissement de 4 mois en raison de la période hivernale qui s'approche.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme

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 à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail du 15 février 2021 conclu pour une durée de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement anticipé le premier de chaque mois d'un loyer de 2.400 euros et d'une avance sur charges de 300 euros.

Au vu du contrat de bail et en l'absence de contestations des arriérés réclamés, la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 46.300 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges est à dire fondée.

Compte tenu de la clause de solidarité figurant au contrat de bail, les parties défenderesses sont condamnées solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 46.300 euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 novembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, 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. 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.

Au vu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges et en l'absence de contestations de la part des parties défenderesses, il échet de retenir que celles-ci ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et ce manquement justifie 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 quatre mois à partir de la notification du présent jugement, ce délai élargi étant justifié au vu de la situation financière et personnelle précaire des parties défenderesses, qui n'est pas spécialement contestée par la partie requérante.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé 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 PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros.

Les parties défenderesses sont dès lors condamnées in solidum à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure 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 condamnées 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.) de l'augmentation de sa demande,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable et fondée,

en conséquence **condamne** solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 46.300 euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 novembre 2023, jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs d'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 quatre 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 d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne in solidum PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) 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 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