

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3252/23

Dossier no. L-BAIL-502/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 13 DECEMBRE 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 Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.), ne comparant pas,

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.), comparant en personne,

parties défenderesses.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 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 plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 23 novembre 2023, lors de laquelle Maître Christian BILTGEN se présenta pour la partie demanderesse, tandis que PERSONNE3.) comparut en personne et PERSONNE2.) ne comparut pas.

Le mandataire de la partie demanderesse et PERSONNE3.) 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 14 juillet 2020, ayant pris effet au 1^{er} août 2021 pour une année, bail renouvelable par tacite reconduction pour une durée indéterminée, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un studio semi-meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 850 euros et d'une avance sur charges de 130 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 28 juillet 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir, sinon dans un délai à fixer par le tribunal, sinon faute de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à les faire expulser par la force publique aux frais des locataires récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses aux frais d'expulsion ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses à payer à la partie requérante le montant de 3.920 euros, avec les intérêts de retard au taux légal depuis la demande en justice jusqu'à solde, le taux des intérêts étant à augmenter de trois points à compter du 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant la notification du jugement à intervenir en application de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part 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 ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 502/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande au montant total de 7.840 euros au titre des arriérés de loyers et de charges des mois de mars à novembre 2023. Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE2.) ayant été présente à l'audience des plaidoiries du 21 septembre 2023 n'a ensuite été ni présente, ni représentée à l'audience des plaidoiries, de sorte qu'il y a lieu de

statuer contradictoirement à son égard en application des articles 76 et 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que les parties défenderesses n'ont pas payé leur loyer et les charges pendant plusieurs mois. Le non-paiement du loyer et des charges constituerait un motif de résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il a entretemps libéré les lieux loués. PERSONNE2.) lui aurait confirmé devant la police que s'il quittait les lieux loués, il n'aurait plus besoin de contribuer au paiement du loyer.

La partie requérante fait répliquer que les arrangements faits entre locataires quant au paiement du loyer à les supposer établis ne lui seraient pas opposables. Les parties défenderesses seraient solidairement tenues à l'égard de la bailleuse en vertu des stipulations du contrat de bail.

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.

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, la partie requérante réclame paiement des loyers et charges venus à échéance après l'introduction de sa 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.

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 14 juillet 2020, ayant pris effet au 1^{er} août 2021 pour une année, bail renouvelable par tacite reconduction pour une durée indéterminée, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un studio semi-meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 850 euros et d'une avance sur charges de 130 euros. Il ressort encore du contrat de bail que les locataires se sont engagés à titre solidaire et indivisible.

Au vu du contrat de bail et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 7.840 euros au titre des arriérés de loyers et de charges des mois de mars 2023 à novembre 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont en conséquence condamnés solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.840 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 juillet 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du 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.

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 actuels, il convient de retenir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont gravement manqué à leurs obligations de locataire 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 de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) 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, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 200 euros. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont donc condamnés in solidum à payer à la partie requérante la somme de 200 euros à ce titre.

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 à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à leur charge.

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,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.840 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 juillet 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 PERSONNE2.) et d'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 quarante jours 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 d'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 200 euros,

condamne in solidum PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 200 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