

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 794/24  
L-BAIL-68/23  
L-BAIL-158/23

## Audience publique extraordinaire du 29 février 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

-I-

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

### partie demanderesse

comparant par Maître Assia BEHAT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

### partie défenderesse

n'étant pas présent lors de l'audience du 25 janvier 2024

-II-

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

**partie demanderesse**

comparant par Maître Assia BEHAT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE3.),** demeurant à **I-ADRESSE3.)**

**partie défenderesse mise en intervention**

comparant par Maître Diana RIBEIRO MARTINS, avocat, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

**F a i t s**

L'affaire -I- fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 6 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 mars 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 11 mai 2023, ensemble avec le rôle L-BAIL-158/23.

L'affaire -II- fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 14 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 mai 2023.

Lors de la prédite audience, les deux affaires furent fixées aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 5 octobre 2023, puis refixée au 21 décembre 2023, puis refixée au 25 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maîtres Assia BEHAT, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, et Diana RIBEIRO MARTINS, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer le 6 février 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans pour:

- le voir condamner au paiement de la somme de 5.230 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef du défendeur et par conséquent voir ordonner le déguerpissement de celui-ci dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement,
- le voir condamner au montant de 800 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Par une « requête de mise en intervention » déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer le 14 mars 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal pour se voir condamner solidairement, sinon in solidum aux mêmes prétentions que celles dirigées contre PERSONNE2.) et précisées ci-dessus en ce qui concerne les arriérés de loyers.

PERSONNE1.) conclut également à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et au déguerpissement forcé dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

Dans cette deuxième procédure, une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est demandé contre PERSONNE3.).

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a augmenté sa demande tendant aux arriérés de loyers à la somme de 16.790 euros.

PERSONNE3.) ayant comparu par l'organe de son mandataire Maître Diana RIBEIRO MARTINS, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

PERSONNE2.) n'a pas comparu à l'audience du 2 mars 2023. Plusieurs refixations ont été demandées en cause et l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 25 janvier 2024 à laquelle il n'a encore pas comparu. PERSONNE2.) ayant cependant été valablement convoqué à cette même audience, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure civile et de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-68/23 et L-BAIL-158/23 et de statuer par un seul et unique jugement.

### **Les moyens et prétentions des parties**

#### **PERSONNE1.)**

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par contrat de bail ayant pris effet au 15 septembre 2020, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer de 810 euros par mois à augmenter d'avances sur charges de 250 euros, soit au total 1.060 euros.

Aux termes de la requête du 14 mars 2023, PERSONNE1.) fait valoir ce qui suit:

« (fichier ) »

Aux termes de la requête du 6 février 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient commencé à payer le loyer de façon sporadique depuis le mois de janvier 2022, cessant tout paiement à compter de décembre 2022.

A l'heure actuelle, les arriérés de loyers s'élèveraient à 16.790 euros, somme à laquelle PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seraient à condamner solidairement, sinon in solidum, alors que les deux défendeurs auraient conclu le contrat de bail en question.

#### **PERSONNE3.)**

PERSONNE3.) conteste les prétentions adverses alors qu'elle aurait déguerpi des lieux en 2021 pour déménager vers l'Italie. Elle n'habiterait en effet plus les lieux.

Sur question du Tribunal, PERSONNE3.) n'a pas versé de pièces quant à ses allégations.

La demande de PERSONNE1.) pour la partie dirigée contre PERSONNE3.) serait par conséquent à déclarer irrecevable. En ordre subsidiaire, le Tribunal devrait se déclarer incompétent pour en connaître.

En ordre plus subsidiaire, PERSONNE3.) conteste toute solidarité avec PERSONNE2.), laquelle solidarité ne se présument pas aux termes de l'article 1202-1 du Code civil.

PERSONNE3.) fait en effet valoir qu'elle n'est pas liée par le contrat de bail en question, de sorte qu'elle serait à mettre hors cause « complètement ».

Encore plus subsidiairement, le Tribunal ne devrait condamner PERSONNE3.) qu'à la moitié des arriérés de loyers.

En effet, PERSONNE3.) serait de bonne foi alors qu'il ressortirait de sa pièce 4 qu'elle aurait pris contact avec PERSONNE1.) afin de trouver un arrangement quant aux arriérés de loyers.

L'indemnité de procédure adverse est contestée.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) souligne que PERSONNE3.) est liée par le contrat de bail qu'elle aurait signé et dans lequel elle figurerait en tant que locataire.

Quant à la pièce 4 adverse, il ressortirait de cette correspondance que PERSONNE3.) savait qu'elle n'était pas déchargée de ses obligations de paiement envers PERSONNE1.).

### **Appréciation**

Vu les plaidoiries de PERSONNE3.) quant à la solidarité, la mise en hors cause, l'irrecevabilité et l'incompétence et dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser en premier lieu ces points avant de toucher au fond des demandes de PERSONNE1.).

Quant à la solidarité respectivement la demande de mettre hors cause PERSONNE3.)

PERSONNE1.) conclut à une condamnation solidaire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux arriérés de loyers.

Il ressort de la lecture du contrat de bail en question que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont tous les deux renseignés en tant que locataires de l'appartement en question avec la mention qu'ils « *s'engagent individuellement responsable du paiement intégral du loyer et des charges.* »

Toutes les pages du contrat de bail sont paraphées par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et la dernière page porte la signature de tous les co-contractants.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page: Traité de droit civil belge, T. II Les obligations II, p. 291 ss).

En ce qui concerne la condamnation à intervenir, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5). En effet, aux termes de l'article 1202 du Code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'espèce, la solidarité n'est pas expressément prévue, au contraire, le contrat de bail prévoyant que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'engagent individuellement du paiement intégral du loyer et des charges.

En ce qui concerne la responsabilité in solidum, celle-ci ne saurait être retenue, étant donné que l'obligation de payer invoquée par PERSONNE1.) procède d'un seul contrat de bail et ne découle dès lors pas de sources contractuelles différentes. Il s'ensuit qu'en l'absence de solidarité légale et de solidarité conventionnelle, il y a lieu à division de la dette entre les parties défenderesses.

Quant à l'irrecevabilité de la demande respectivement l'incompétence du Tribunal pour le volet de l'affaire concernant PERSONNE3.)

Il ressort des développements qui précèdent que PERSONNE3.) a signé le contrat de bail litigieux.

Etant ainsi partie intéressée, la demande de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE3.) est recevable en la forme et le Tribunal est compétent pour en connaître.

Quant au fond

*Arriérés de loyers*

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par un contrat de bail écrit conclu en date du 7 septembre 2020 prenant effet le 15 septembre 2020, il a donné en location un appartement sis à L-ADRESSE2.), à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Actuellement, aux termes des plaidoiries à l'audience, plusieurs loyers et avances sur charges resteraient au moins en partie impayés.

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE3.) quant au fond de la demande de PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pour la somme de **16.790 euros**.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont condamnés conjointement au paiement de cette somme.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 6 février 2023 en ce qui concerne PERSONNE2.) et le 14 mars 2023 en ce qui concerne PERSONNE3.), le tout jusqu'à solde.

#### **- Résiliation et déguerpissement**

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. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ces obligations par le locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Au vu de ces circonstances, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

#### **- Indemnité de procédure**

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge du requérant les sommes exposées par lui et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à

déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **500 euros** à chaque fois pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pris individuellement.

### **Par ces motifs :**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.), contradictoirement à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

ordonne la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-68/23 et L-BAIL-158/23;

**reçoit** les demandes en la forme;

se **déclare** compétent pour en connaître;

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande;

**dit** les demandes **recevables**;

**déclare** la demande en paiement de loyers **fondée** pour le montant réclamé;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE1.) la somme de **16.790 euros** à titre de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 6 février 2023 en ce qui concerne PERSONNE2.) et le 14 mars 2023 en ce qui concerne PERSONNE3.), le tout jusqu'à solde;

**déclare résilié** le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de ne pas avoir payé les loyers;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière