

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 407/24
Dossier no. L-BAIL-404/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
01 février 2024**

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

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

partie demanderesse, comparant en personne

2. **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse, comparant en personne

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, ne comparant pas

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 20 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 août 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut refixée au 25 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions, tandis que PERSONNE3.) fit défaut.

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

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 25 mars 2021, ayant pris effet au 1er juin 2021 jusqu'au 31 mai 2023, bail tacitement reconductible de mois en mois, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après désignés : les époux GROUPE1.)) ont donné en bail à PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 2.300 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties requérantes :

Par requête déposée en date du 20 juin 2023, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes le montant de 11.500 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef du locataire ;
- voir condamner le locataire à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 15 jours à compter du prononcé du jugement à intervenir ;
- faute par le locataire de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser les parties requérantes à y procéder en faisant exécuter cette décision conformément aux dispositions légales en vigueur et à mettre les meubles et effets mobiliers du locataire et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés y occupés ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.
-

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 404/23.

A l'audience des plaidoiries, les époux GROUPE1.) réclament au total le montant de 10.500 euros au titre des arriérés de loyers redus jusqu'au mois de janvier 2024 inclus en tenant compte des paiements entretemps intervenus.

Il échet de leur en donner acte.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué à comparaître à l'audience, n'y a comparu ni en personne, ni par mandataire. Comme l'affaire a été refixée plusieurs fois à la demande de PERSONNE3.) et comme l'affaire a été refixée à l'audience des plaidoiries du 25 janvier 2024 de manière péremptoire, il échet de statuer contradictoirement en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile à l'égard de PERSONNE3.), dès lors qu'il verse en cause un certificat médical d'incapacité de travail sur lequel il est mentionné qu'il n'y a pas de contre-indication médicale à une sortie.

C. L'argumentaire des parties requérantes :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les parties requérantes font valoir que malgré leurs réclamations répétées, le locataire ne paie pas sinon irrégulièrement les loyers, de sorte qu'à ce jour, il leur redoit le montant total de 10.500 euros pour la période de février 2023 à janvier 2024. Le non-paiement des loyers constituerait une faute grave dans le chef du locataire justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande des époux GROUPE1.) ayant été introduite dans les délais 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 aux parties requérantes d'établir le bien-fondé de leur demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 25 mars 2021, ayant pris effet au 1er juin 2021 jusqu'au 31 mai 2023, bail tacitement reconductible de mois en mois, les époux GROUPE1.) ont donné en bail à PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 2.300 euros.

Au vu du contrat de bail et en l'absence de preuve de paiement, la demande des époux GROUPE1.) en paiement du montant de 10.500 euros au titre des arriérés de loyers est à dire fondée.

PERSONNE3.) est dès lors condamné à payer aux époux GROUPE1.) le montant de 10.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 janvier 2024, 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, il échet de retenir que le locataire a gravement manqué à ses obligations de locataire et ce manquement justifie la résiliation du bail à ses torts exclusifs. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, les parties requérantes sont autorisées à faire expulser la partie défenderesse des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

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.

La partie défenderesse succombant au litige est condamnée 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.) et à PERSONNE2.) qu'ils réclament le montant de 10.500 euros,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) recevable et fondée,

en conséquence condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 10.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 janvier 2024, jusqu'à solde,

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

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

au besoin, autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

condamne 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA