

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1183/24
L-BAIL-774/23

Audience publique du 27 mars 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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Lynn KIEFFER, avocate, en remplacement de Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

3) la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

parties défenderesses

comparant par Maître Jacob BENSOUSSAN, avocat, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 16 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Jacob BENSOUSSAN se présenta pour les trois parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 mars 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Lynn KIEFFER, en remplacement de Maître Hervé HANSEN, et Maître Jacob BENSOUSSAN 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 avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 16 novembre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer 1) PERSONNE2.) 2) PERSONNE3.) et 3) la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 7.800 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'octobre et novembre 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir, de voir prononcer la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs des locataires, pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir et pour voir fixer l'indemnité d'occupation à payer par les défendeurs solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, au montant de 3.900 euros par mois d'occupation à partir du jugement à intervenir jusqu'au déguerpissement effectif.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour les mois de décembre 2023 à mars 2024 à la somme de 23.400 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Le requérant expose que suivant contrat de bail conclu en date du 28 mai 2019, pour une durée de trois ans, ayant pris effet le 15 juin 2019, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, il a donné en location aux défendeurs une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.900 euros, payable par anticipation le premier de chaque mois.

Il soutient qu'après avoir réglé les loyers d'août et de septembre 2023 avec un retard important, les défendeurs auraient, depuis le mois d'octobre 2023, cessé tout paiement du loyer, de sorte à lui être actuellement redevables de la somme de (6 x 3.900 =) 23.400 euros.

Il fait ensuite valoir que le retard dans le paiement du loyer, respectivement le non-paiement du loyer, constitueraient des manquements graves des défendeurs à leurs obligations de locataires qui justifieraient la résiliation du bail à leurs torts exclusifs et leur condamnation à déguerpir des lieux loués. Le requérant précise que les défendeurs auraient également réglé le loyer de juin 2022 avec retard, à savoir que ce ne serait pas la première fois qu'il y a des problèmes avec le paiement du loyer.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) SARL demandent au tribunal de rejeter toutes les demandes en faisant état du harcèlement massif que le requérant exercerait à leur encontre.

Ils ne contestent ensuite pas être redevables à PERSONNE1.) des loyers réclamés, mais ils demandent à se voir accorder des délais de paiement en expliquant qu'ils auraient connu d'importantes difficultés financières, que PERSONNE3.) aurait en effet été au chômage, mais qu'il aurait retrouvé un emploi à partir du 15 mars 2024 où il percevrait un salaire de 25.000 euros par mois, ce qui leur permettrait d'apurer la dette de loyers.

Les défendeurs affirment en outre être à la recherche d'un nouveau logement, mais que ce serait compliqué, et ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

PERSONNE1.) conteste les reproches de harcèlement qui ne seraient aucunement fondés.

Il s'oppose ensuite à voir accorder aux défendeurs un paiement échelonné, au motif qu'il aurait des doutes quant au sérieux et à la solvabilité de la société auprès de laquelle PERSONNE3.) a retrouvé du travail.

Le requérant s'oppose également à voir accorder aux défendeurs un long délai de déguerpissement, en donnant à considérer qu'ils sont restés dans le logement malgré le fait que le loyer est très élevé et en dépit de la circonstance qu'au vu des pièces versées en cause par les défendeurs, leurs difficultés de paiement auraient été prévisibles dès la fin de l'année 2022.

1. Quant à la recevabilité de la demande en tant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL

Le tribunal a soulevé d'office la question de la recevabilité de la demande en tant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL.

PERSONNE1.) conclut à la recevabilité de la demande en tant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL tandis qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir déclarer cette demande irrecevable.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 28 mai 2019, pour une durée de trois ans, ayant pris effet le 15 juin 2019, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location aux défendeurs une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.900 euros, payable par anticipation le premier de chaque mois.

Il est expressément stipulé à l'article 1^{er} du contrat de bail que « *Les lieux loués seront uniquement occupés par Monsieur et Madame PERSONNE4.) et leurs enfants et uniquement à des fins d'habitation privée et en tant que résidence principale* ».

Les parties s'accordent en outre pour dire que tel a effectivement été l'intention commune des parties et que tel a également été le cas.

Le bail conclu entre parties est dès lors indéniablement un bail à usage d'habitation à des fins privées tombant sous l'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'article 1^{er} de cette loi stipule que : « (...) *la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, (...)* ».

Conformément à cette disposition, à caractère impérative, une société commerciale ne peut avoir la qualité de locataire dans le cadre d'un bail à usage d'habitation, ce qui est d'ailleurs de pure logique, et la stipulation, dans un contrat de bail à usage d'habitation, d'une société commerciale comme locataire, est partant nulle.

Il s'ensuit qu'en l'espèce, la stipulation, dans le contrat de bail conclu entre parties, de la société SOCIETE1.) SARL comme locataire, est nulle, et que la demande dirigée à son encontre est dès lors à déclarer irrecevable.

La demande, introduite pour le surplus dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il convient de préciser d'emblée que l'éventuel harcèlement exercé par PERSONNE1.), même à le supposer établi, ne serait pas de nature à porter atteinte au bien-fondé des demandes dont est saisi le tribunal, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner plus en avant ce moyen avancé par les défendeurs.

2. Quant aux arriérés de loyers

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

Au vu du décompte versé en cause par le requérant et de la reconnaissance expresse de leur dette de loyer par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 23.400 euros, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) compte tenu de la solidarité stipulée dans le contrat de bail.

En vertu de l'article 1244, alinéa 2 du code civil, le juge peut 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.

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ce moyen doit donc être utilisé avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement.

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.

La possibilité d'octroyer des délais de paiement suppose en tout état de cause que le débiteur soit de bonne foi.

Les défendeurs versent en cause un contrat de travail à durée indéterminée conclu entre PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) SA avec effet au 15 mars 2024, stipulant le versement d'un salaire mensuel de 25.000 euros.

Comme il résulte toutefois de la capture d'écran du 1^{er} mars 2024 du site internet du registre de commerce et des sociétés relative à la société SOCIETE2.) SA, versée en cause par le requérant, que celle-ci n'y a effectué plus aucun dépôt depuis le 29 septembre 2022, et à défaut d'autres précisions fournies par les défendeurs quant à la situation financière de cette société, le tribunal considère que ce contrat de travail ne fournit pas d'indications, respectivement garanties,

suffisantes quant à l'évolution à court et moyen terme de la situation financière de PERSONNE3.).

Les défendeurs n'ont en outre pas fourni de précisions quant à la situation de travail, respectivement aux ressources financières, d'PERSONNE2.).

Au vu de ces considérations, il n'y a pas lieu d'accorder à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) des délais de paiement.

3. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue 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 susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés et au fait qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont réglé plus aucun loyer, voire ni même un acompte, depuis le mois d'octobre 2023, il échet de retenir qu'ils ont manqué gravement à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement en raison de la relative longue durée du bail, tandis que l'importance des arriérés ne permet pas l'octroi d'un délai de déguerpissement plus long.

4. Quant à l'indemnité d'occupation

Il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement

dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, il paraît justifié de fixer l'indemnité à payer par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à PERSONNE1.) au montant de 3.900 euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'au déguerpissement effectif.

5. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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.

En l'espèce, il y a dette reconnue, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

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 à titre d'arriérés de loyers;

déclare la demande irrecevable en tant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL ;

déclare la demande recevable en tant que dirigée à l'encontre d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 23.400 euros ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 23.400 (vingt-trois mille quatre cents) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 7.800 euros à partir du 16 novembre 2023 et sur la somme de 15.600 euros à partir du 4 mars 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'accorder à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) des délais de paiement ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans les deux mois 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, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à la somme de 3.900 (trois mille neuf cents) euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'au déguerpissement effectif ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière