

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1105/24
Dossier no. L-BAIL-675/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
21 mars 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

PERSONNE1.), et

PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses, comparant par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie demanderesse, comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

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 4 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 16 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 janvier 2024, puis refixée au 22 février 2024.

A cette audience, Maître Alex ENGEL, qui se présenta pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et Maître Fabien ATANGANA OMGBA, en remplacement de Maître Jean-Xavier MANGA, qui se présenta pour 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 avait été fixé,

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 28 janvier 2022, ayant pris effet le 1^{er} février 2022 jusqu'au 1^{er} février 2023, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après désignés : les époux GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.790 euros et d'une avance sur charges de 200 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Suivant requête déposée en date du 4 octobre 2023, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation de 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 conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) ;

- voir condamner PERSONNE3.) à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 5.970 euros au titre des arriérés de loyers et de charges des mois d'août à octobre 2023, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir ou dans tout autre délai à fixer par le tribunal, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà les parties requérantes à le faire expulser, le cas échéant en ayant recours à la force publique, et à faire mettre ses meubles et effets 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 y employés ;

- voir condamner PERSONNE3.) à payer aux époux GROUPE1.) 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 PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 675/23.

A l'audience des plaidoiries, les époux GROUPE1.) ont réclamé la somme de 9.950 euros du chef d'arriérés de loyers et de charges.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les époux GROUPE1.) font valoir que PERSONNE3.) accumule systématiquement un retard de paiement de plusieurs mois de loyers avec charges. Il reste actuellement redevable de la somme totale de 9.950 euros au titre des arriérés de loyers et de charges. Le non-paiement du loyer constituerait une cause grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en résiliation du bail en faisant plaider qu'il a fait des efforts pour apurer sa dette en continuant à régler les loyers. Il aurait perdu son emploi au mois d'octobre 2023 et il aurait contacté les organismes sociaux en vue d'un paiement du loyer. Il aurait encore introduit une demande en vue de l'obtention du REVIS, procédure qui serait actuellement en cours. Il se serait séparé de son épouse et il aurait besoin du logement donné en location pour accueillir son enfant. Il sollicite un délai de déguerpissement de 3 mois.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande des époux GROUPE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire 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 aux époux GROUPE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 28 janvier 2022, ayant pris effet le 1^{er} février 2022 jusqu'au 1^{er} février 2023, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, les époux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.790 euros et d'une avance sur charges de 200 euros.

Au vu du contrat de bail, du décompte actualisé produits en cause et des explications fournies par les parties, la demande des époux GROUPE1.) en paiement des arriérés de loyers et des avances sur charges est à dire fondée à concurrence du montant réclamé de 9.950 euros.

PERSONNE3.) est en conséquence condamné à payer aux époux GROUPE1.) le montant de 9.950 euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 février 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.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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.

En l'espèce, compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges, il échet de retenir que PERSONNE3.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef du locataire et de le condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement compte tenu des explications et des pièces fournies par PERSONNE3.).

Au besoin, les époux GROUPE1.) sont autorisés à faire expulser 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 de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la partie requérante en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros.

La partie défenderesse est donc condamnée à payer aux époux GROUPE1.) le montant de 250 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.

La partie défenderesse succombant au litige est à condamner 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,

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

la dit fondée,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 9.950 euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 février 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 trois mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) des lieux loués dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes

occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 250 euros,

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