

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1172/24
Dossier no. L-BAIL-379/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
27 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.), demeurant à D-ADRESSE1.)

partie demanderesse, comparant par Maître Anne BRACKE, avocate à la Cour, demeurant à Hespérange

ET

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

partie défenderesse, ayant initialement été représentée par Maître Dogan DEMIRCAN, qui a déposé mandat, ne comparant plus

2.PERSONNE3.), demeurant à F-ADRESSE3.)

partie défenderesse, comparant en personne

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 7 juin 2023.

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

Après plusieurs remises à la demande des parties, l'affaire fut retenue pour plaidoiries au 7 mars 2024.

Lors de la prédite audience Maître Anne BRACKE, qui se présenta pour PERSONNE1.), et PERSONNE3.) furent entendues en leurs moyens et conclusions. PERSONNE2.) ne comparut plus.

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 à loyer conclu en date du 7 mars 2021, ayant pris effet le 8 mars 2021 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement duplex meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le cinquième jour de chaque mois d'un loyer fixé à 1.150 euros et d'une avance sur charges de 150 euros.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante :

Par requête déposée en date du 7 juin 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 dire résilié le contrat de bail existant entre parties ;
- voir condamner les parties défenderesses à libérer les lieux loués et à en déguerpir avec tous ceux qui les occupent de leur chef endéans les 15 jours à compter de la notification du jugement à intervenir et à défaut pour elles de ce faire, voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à les en déloger à l'aide de la force publique et à mettre sur le carreau tous meubles et effets trouvés dans les lieux, le tout à leurs frais, frais récupérables sur simple présentation des factures des ouvriers et corps de métier y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante le montant de 6.725,03 euros au titre des arriérés de loyers et de charges de février à juin 2023 (6.500 euros) et au titre des charges locatives de l'année 2021-2022 (225,03 euros), avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à compter du quatrième mois qui suivra la notification de la décision à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 800 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-379/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à 10.625,03 euros au titre des arriérés de loyers et de charges échus au jour des plaidoiries.

Il échet de lui en donner acte.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.), initialement représenté par Maître Dogan DEMIRCAN, qui a entretemps déposé mandat, n'a comparu ni en personne, ni par mandataire. Conformément aux dispositions de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que les parties défenderesses ne règlent plus le loyer depuis le mois de février 2023, ce qui justifierait la résiliation du bail. Nonobstant le fait qu'PERSONNE3.) a quitté les lieux loués au mois de décembre 2023, aucune résiliation du bail ne serait intervenue.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en expliquant qu'une procédure de divorce est actuellement en cours entre les parties défenderesses, qu'elle a quitté les lieux loués et qu'elle n'est donc plus tenue par le contrat de bail. Elle invoque de graves problèmes de santé l'empêchant de reprendre un travail ainsi que sa situation financière précaire. Elle sollicite des délais de paiement.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

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 des charges venus à échéance après l'introduction de sa requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable.

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 la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 7 mars 2021, ayant pris effet le 8 mars 2021 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement duplex meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le cinquième jour de chaque mois d'un loyer fixé à 1.150 euros et d'une avance sur charges de 150 euros.

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

Au vu du contrat de bail, en l'absence de contestations spécifiques quant aux montants réclamés et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de la partie requérante en paiement du montant de 10.625,03 euros est à dire fondée.

Au vu de la clause solidarité résultant du contrat de bail et en l'absence d'une résiliation du contrat de bail intervenue à l'égard d'PERSONNE3.), il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la partie requérante la somme de 10.625,03 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 mars 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, la partie requérante a droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

L'article 1244 du Code civil dispose que le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, 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, toutes choses demeurant en état.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties. Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi.

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.

En l'espèce PERSONNE3.) ne fournit ni des indications précises sur l'ensemble de sa situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de cette situation. Par ailleurs, elle ne verse aucune pièce justifiant ses dires. Le Tribunal ne se trouve donc pas en mesure d'apprécier la situation financière actuelle d'PERSONNE3.), ni son évolution à court ou moyen terme.

La demande d'PERSONNE3.) tendant à l'octroi de délais de paiement est par conséquent à rejeter.

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.

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 les parties défenderesses ont gravement manqué à leurs 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 des parties défenderesses 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 autorisée à faire expulser les parties défenderesses 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 300 euros. Les parties défenderesses sont dès lors condamnées in solidum à payer ledit montant de 300 euros à la partie requérante.

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 au litige sont à condamner in solidum 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.) de l'augmentation de sa demande,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable et fondée,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.),

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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, autorise PERSONNE1.) 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 de PERSONNE2.) et

d'PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 10.625,03 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 mars 2024, 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,

rejette la demande d'PERSONNE3.) en octroi de délais de paiement,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 300 euros,

condamne in solidum PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA