

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1173 /24
Dossier no. L-BAIL-61/24

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.), et

PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses, comparant par Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, faisant défaut

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 1er février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Pierre FELTGEN, qui se présenta pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fut entendu en ses moyens et conclusions. 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 SUIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 19 juillet 2023, ayant pris effet au 1^{er} août 2023 pour une durée de deux années jusqu'au 31 juillet 2025, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement au premier étage de la résidence ALIAS1.), avec cave et emplacement extérieur à l'arrière de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 2.200 euros et d'une avance sur charges de 300 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 6.600 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties requérantes :

Suivant requête déposée en date du 1^{er} février 2024, 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 condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 10.000 euros du chef d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir déclarer résilié le bail entre les parties ;
- voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir, ceci aux frais de la partie défenderesse, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-61/24.

A l'audience des plaidoiries, les époux GROUPE1.) ont augmenté leur demande au montant total de 15.000 euros.

Il échet de leur en donner acte.

Il résulte du récépissé du courrier recommandé de convocation que la partie défenderesse n'a pas été touchée à personne. Elle n'a pas comparu à l'audience, de sorte qu'il convient de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire des parties requérantes :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les époux GROUPE1.) font valoir que le loyer du mois de septembre 2023 a uniquement été réglé le 19 septembre 2023 et qu'aucun autre loyer n'a été payé depuis cette date. La locataire leur redevrait actuellement la somme de 15.000 euros. Par courrier du 25 janvier 2024, le mandataire des bailleurs aurait procédé à la résiliation unilatérale du contrat de bail avec effet au 31 janvier 2024 aux torts exclusifs de la partie défenderesse. Ils demandent finalement au tribunal de les autoriser à déduire du montant de 15.000 euros la garantie locative de 6.600 euros.

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.

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, les parties requérantes réclament paiement des loyers et des charges, respectivement des indemnités d'occupation venues à échéance après l'introduction de leur requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer 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 leur demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 19 juillet 2023, ayant pris effet au 1^{er} août 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement au premier étage de la résidence ALIAS1.), sis à L-ADRESSE3.), moyennant d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 2.200 euros et d'une avance sur charges de 300 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 6.600 euros.

Par courrier du 25 janvier 2024, le mandataire des époux GROUPE1.) a dénoncé le bail avec effet immédiat à cause du non-paiement des loyers et des avances sur charges.

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.

De même, la résiliation est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation. Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori.

Il appartient 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 du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Au cas où la rupture est injustifiée, la responsabilité de son auteur est engagée.

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.

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.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les

lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation 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.

Compte tenu de l'ampleur des arriérés de loyers à la date de la résiliation, il échet de retenir que PERSONNE3.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement a justifié la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

C'est donc à bon droit que les époux GROUPE1.) ont fait résilier en date du 25 janvier 2024 le contrat de bail avec effet au 31 janvier 2024 aux torts exclusifs de PERSONNE3.).

La résiliation unilatérale du bail étant valablement intervenue avec effet au 31 janvier 2024 aux torts exclusifs de PERSONNE3.), cette dernière est condamnée à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, les parties requérantes sont autorisées à faire expulser PERSONNE3.) 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.

Au vu des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement, la demande en paiement des époux GROUPE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 10.000 euros au titre des arriérés de loyers réduits pour les mois d'octobre 2023 à janvier 2024 et à concurrence de la somme de 5.000 euros au titre des indemnités d'occupation réduites à partir de la résiliation du bail, l'indemnité d'occupation étant à fixer à 2.500 euros par mois.

PERSONNE3.) est donc condamnée à payer aux époux GROUPE1.) le montant total de 15.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 mars 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Il échet d'autoriser les époux GROUPE1.) à utiliser le montant de la garantie locative de 6.600 euros en déduction de leur créance.

Au vu de l'issue du litige, la demande des parties requérantes en octroi 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.

Elle est également 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 par défaut à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

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

constate que la résiliation unilatérale du bail est valablement intervenue aux torts exclusifs de PERSONNE3.) avec effet au 31 janvier 2024,

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 d'un mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux loués de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 10.000 euros au titre des arriérés de loyers rédus pour les mois d'octobre 2023 à janvier 2024 ainsi que la somme de 5.000 euros au titre des indemnités d'occupation rédues à partir de la résiliation du bail, avec les intérêts légaux à partir du 21 mars 2024, jusqu'à solde,

autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à utiliser le montant de la garantie locative de 6.600 euros en déduction de leur créance,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi 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,

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