

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1386/24
Dossier no. L-BAIL-7/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU
25 avril 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 demandresses, comparant par Maître Joë LEMMER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)

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 10 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 mars 2024.

Après une remise de l'affaire, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 21 mars 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

Lors de la prédite audience, Maître Rosilene SILVA LOPES, en remplacement de Maître Joë LEMMER, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et PERSONNE3.), comparant en personne, furent entendues 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 SUIVIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} avril 2021, ayant pris effet le même jour pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après désignés : les époux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement avec cave et emplacement de parking sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 1.800 euros et d'une avance sur charges de 250 euros, augmentée par la suite à 433,24 euros par mois.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 10 janvier 2024, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes le montant de 5.400 euros au titre des arriérés de loyers et le montant de 1.299,72 euros au titre des avances sur charges, soit un total de 6.699,72 euros, avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la requête, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation du bail avec effet immédiat pour non-respect des obligations contractuelles par la partie défenderesse ;
- voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 7/24.

A l'audience des plaidoiries, les époux GROUPE1.) ont augmenté leur demande à 11.166,20 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges redus pour les mois de novembre 2023 à mars 2024.

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 la partie défenderesse reste en défaut de régler les loyers des mois de novembre 2023 à mars 2024, nonobstant mise en demeure, manquement grave qui justifierait la résiliation du contrat de bail.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande tout en reconnaissant la dette et en insistant sur sa situation financière précaire. Elle fait valoir qu'elle n'a jamais travaillé et que suite à son divorce en 2019, elle a vendu sa maison pour payer toutes ses dettes. Elle aurait trouvé un travail à partir du 15 avril 2024. Dès l'obtention de son premier salaire, elle réglerait les arriérés de loyers et de charges réclamés. Subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement de deux mois.

Les parties requérantes s'opposent au délai de déguerpissement de deux 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 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 leur demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 1er avril 2021, ayant pris effet le même jour pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, les époux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement avec cave et emplacement de parking sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 1.800 euros et d'une avance sur charges de 250 euros, augmentée par la suite à 433,24 euros par mois.

Au vu du contrat de bail versé 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 11.166,20 euros.

PERSONNE3.) est en conséquence condamnée à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 11.166,20 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de l'augmentation de la demande, le 21 mars 2024, 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 de la locataire 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, un délai élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, les époux GROUPE1.) sont autorisés 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 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 d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) recevable et fondée,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 11.166,20 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 mars 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 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 d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et 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