

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1552/24
L-BAIL-49/24

Audience publique du 8 mai 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

- 1) **PERSONNE1.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

1) l'association **SOCIETE1.)**, association sans but lucratif, établie et ayant son siège social actuellement à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

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

parties défenderesses

n'étant ni présentes ni représentées aux audiences

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 25 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 mars 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée à la demande de Maître Alain BINGEN. Les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées.

Lors de l'audience du 15 avril 2024, Maître Alain BINGEN fut entendu en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, dûment informées de la date des plaidoiries, n'étaient ni présentes ni représentées.

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 25 janvier 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer l'association SOCIETE1.) et PERSONNE3.) 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, à leur payer la somme de 47.900 euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2024 inclus, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des défendeurs, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande à titre d'arriérés de loyers pour les mois de mars et avril 2024 inclus à la somme de 50.600 euros.

Il échet de leur en donner acte.

Les requérants exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 18 février 2020 pour une durée indéterminée avec un minimum d'un (1) an, ayant pris effet le 1^{er} mars 2020, ils ont donné en location à l'association SOCIETE1.) et PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), moyennant

paiement d'un loyer mensuel de 2.700 euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Ils soutiennent que les défenderesses leur seraient à l'heure actuelle redevables d'une somme de 50.600 euros à titre d'arriérés de loyers.

Ils font encore valoir que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave du locataire à ses obligations justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des défenderesses et leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoquée, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise à la partie défenderesse en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

L'association SOCIETE1.), bien que régulièrement convoquée, n'a pas comparu. Comme il ne ressort pas du récépissé de convocation que celle-ci a été remise à une personne habilitée à la recevoir pour le compte de l'association, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

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

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

Au vu des explications données par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part des défenderesses qui ne se sont pas présentées à l'audience pour assurer leur défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 50.600 euros, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les défenderesses en raison de la solidarité stipulée dans le contrat de bail.

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, il y a lieu de retenir que les défenderesses ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et leur condamnation à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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 l'association SOCIETE1.) et de PERSONNE3.), et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 50.600 euros ;

condamne l'association SOCIETE1.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 50.600 (cinquante mille six cents) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 47.900 euros à partir du 25 janvier 2024 et sur la somme de 2.700 euros à partir du 15 avril 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

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

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de l'association SOCIETE1.) et de PERSONNE3.);

condamne l'association SOCIETE1.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans la quinzaine de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser l'association SOCIETE1.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces dernières, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne l'association SOCIETE1.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne l'association SOCIETE1.) 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