

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1627/24
L-BAIL-752/23

Audience publique du 16 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.)**,

2) **PERSONNE2.)**, épouse **PERSONNE2.)**, demeurant tous les deux à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

sub 1-2) comparant par Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

étant présent à l'audience du 28 mars 2024

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 8 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 28 mars 2024.

A la prédite audience, Maître Catherine HORNUNG et 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg en date du 8 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 8.557 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;
- résilier judiciairement le contrat de bail conclu entre parties le 19 mai 1999 ayant pris effet au 15 juin 1999, aux torts exclusifs de PERSONNE3.),
- partant ordonner le déguerpissement de ce dernier dans un délai de deux mois à compter du présent jugement,
- le condamner à une indemnité d'occupation de 855,70 euros, correspondant au loyer et aux avances sur charges, pour la période postérieure à la résiliation du bail jusqu'au déguerpissement effectif,
- le voir condamner au paiement du montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), ont réduit leur demande en arriérés de loyers à 6.997,52 euros.

Il y a lieu
de leur en donner acte.

Par courriel du 13 mai 2024, le mandataire des parties requérantes a communiqué un décompte accompagné d'une prise de position quant au fond.

Si le Tribunal avait sollicité l'établissement d'un tel décompte à l'audience des plaidoiries, il échet de constater que ce décompte a été versé tardivement, à savoir trois jours avant le prononcé et plus de trois semaines après les plaidoiries au fond.

Suivant l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Suivant l'article 282 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Les débats étant clos avec la prise en délibéré de l'affaire, il s'ensuit qu'en égard au principe du respect du contradictoire, le décompte versé tardivement en cours de délibéré par les parties demanderessees ne sont pas à prendre en considération.

En effet, « Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement. » (article 65, alinéas 1er et 2 du Nouveau Code de procédure civile).

Dès lors, le décompte est à rejeter des débats.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), font exposer que par un contrat de bail à usage d'habitation du 19 mai 1999, prenant effet au 15 juin 1999, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement avec garage sis à L-ADRESSE2.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 25.500 francs (22.500 francs pour l'appartement

et 3.000 francs pour le garage) à augmenter d'avances sur charges de 3.000 francs par mois.

Actuellement, le loyer pour l'appartement se chiffrerait à 630,34 euros, le loyer pour le garage se chiffrerait à 75,36 euros et les avances sur charges étaient fixées à 150 euros, de sorte à ce que PERSONNE3.) serait redevable d'un paiement de 855,70 euros par mois.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), auraient néanmoins constaté que PERSONNE3.) serait en défaut de paiement de tout loyer à compter du mois de janvier 2023, de sorte à ce qu'ils l'ont mis en demeure de payer la somme de 7.701,30 euros par un courrier du 15 septembre 2023.

Suite à divers paiements intervenus, PERSONNE3.) resterait à l'heure actuelle redevable de la somme de 6.997,52 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

En effet, PERSONNE3.) aurait payé un loyer de 706,48 euros pendant les mois de janvier 2023 à septembre 2023 alors même qu'il se serait engagé unilatéralement et spontanément à payer un loyer de 856 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), renvoient à une pièce numéro 9 versée par la partie adverse à savoir un courriel envoyé par PERSONNE3.) en date du 25 septembre 2023, il résulterait qu'il s'engageait à payer 856 euros par mois.

Outre ces arriérés de loyers, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), reprochent encore à PERSONNE3.) d'avoir été en défaut de souscrire une assurance pour risques locatifs et qu'il refuserait de donner accès aux bailleurs aux fins d'une visite annuelle, le tout en violation des dispositions du contrat de bail conclu entre parties.

Pour l'ensemble de ces fautes dans le chef de PERSONNE3.), qualifiés comme graves par les requérants, il y aurait lieu à prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement dans un délai de 2 mois.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), sollicitent également la fixation d'une indemnité d'occupation à fixer au montant du loyer et des avances sur charges actuellement fixé à 855,70 euros.

Les moyens et prétentions de PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE3.) a conclu au débouté des demandes adverses.

En effet, PERSONNE3.) fait valoir qu'il a effectué d'importants travaux de rénovation dans l'appartement. En contrepartie de ces travaux, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), l'auraient déchargé du paiement de tout loyer pendant une année à compter de janvier 2023.

Sur question du Tribunal, PERSONNE3.) a précisé que cet accord a été conclu oralement avec PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), avec charge pour une certaine dame « PERSONNE4.) » de formaliser l'accord. Aucun accord n'aurait cependant été signé entre parties.

Ainsi, la demande adverse à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges serait à déclarer non-fondée.

Ensuite, PERSONNE3.) a versé en tant que pièce 78 un contrat d'assurance qui est censé prouver que l'appartement serait actuellement assuré contre les risques locatifs.

Finalement, PERSONNE3.) conteste avoir refusé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), de visiter l'appartement en question. En effet, suite au courrier en ce sens du 13 septembre 2023, aucun rendez-vous concret n'aurait été proposé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), contestent l'existence de tout accord déchargeant PERSONNE3.) du paiement des loyers en contrepartie de travaux à exécuter dans l'appartement. Ces travaux n'auraient encore jamais été accordés.

Appréciation

Arriérés de loyers

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

PERSONNE3.) fait valoir que suite à un accord verbal avec ses bailleurs, il aurait été déchargé du paiement du loyer pendant une année à compter de janvier 2023 en contrepartie de travaux de rénovation pris en charge par lui-même.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), contestent l'existence d'un tel accord.

Le Tribunal constate que PERSONNE3.) reste en défaut de prouver le moindre accord avec les bailleurs dont il résulterait une décharge de paiement du loyer.

Si les pièces versées en cause par le défendeur font état de travaux de rénovation, ceux-ci ne peuvent pas être situés quant à leur date. Il n'est encore pas établi quels travaux ont été effectués ni même le lieu de ceux-ci.

Ensuite, aux termes des revendications de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), dont le fond n'est pas contesté par PERSONNE3.), des arriérés de loyers sont réclamés pour la période de janvier 2023 à septembre 2023, soit sur une période de 10 mois.

Cet élément est encore en contradiction avec les prétentions de PERSONNE3.) qui fait état d'un accord sur 12 mois.

Au vu de ces motifs et alors qu'aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE3.) quant au quantum de la demande, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), à titre d'arriérés de loyers es pour la somme de **6.997,52 euros**.

Cette somme est à augmenter avec les intérêts légaux à partir de la demande présentée à l'audience, à savoir le 28 mars 2024, jusqu'à solde.

Résiliation et déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ces obligations par le locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.).

Au vu de l'absence de contestations, il y a lieu d'allouer à PERSONNE3.) un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Alors que le non-paiement des loyers constitue une faute grave dans le chef de PERSONNE3.) aux fins de résiliation du contrat de bail, le Tribunal n'analysera pas les autres fautes reprochées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), à savoir le prétendu défaut d'assurance et le prétendu défaut d'accès pour une visite.

Indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien. (Le louage de choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406)

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond. (cf. Les Nouvelles: Le louage de choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants)

En l'espèce, au vu des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et de l'absence de toute contestation de PERSONNE3.), le Tribunal fixe l'indemnité d'occupation réduite par ce dernier au loyer et aux avances sur charges actuellement appliqués entre parties, à savoir le montant réclamé de 855,70 euros par mois.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge des requérants les sommes exposées par lui et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

PERSONNE3.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), la somme de 500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Exécution provisoire

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 y n'a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), de la réduction de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

dit les demandes **recevables** ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 6.997,52 euros ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), la somme de **6.997,52 euros** ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE3.) de ne pas avoir payé les loyers et avances sur charges ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

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

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de **855,70 euros** à compter de la résiliation du contrat de bail jusqu'à la libération effective des lieux ;

déclare la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile **fondée** pour le montant de **500 euros** ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), une indemnité de procédure de 500 euros ;

dit que le présent jugement n'est pas exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière

