

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1704/24
L-BAIL-626/23

Audience publique du 22 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

représentée par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS SARL, établie et ayant son siège social à L-1924 LUXEMBOURG, 43, rue Emile Lavandier, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 255262, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Mélanie SPONAR, avocate, en remplacement de Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**
- 3) **PERSONNE5.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant en personne

sub 2) représentée par son époux PERSONNE3.) en vertu d'une procuration écrite

sub 3) représenté par son père PERSONNE3.) en vertu d'une procuration écrite

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 27 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE3.) se présenta en personne tandis que les parties défenderesses sub 2) et 3) n'étaient pas présentes en personne. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 18 décembre 2023. Lors de cette audience, l'affaire fut refixée au 4 mars 2024 afin de permettre aux parties sub 2) et 3) de se faire valablement représenter.

Lors de la prédite audience, Maître Mélanie SPONAR, en remplacement de Maître Diab BOUDENE, ce dernier en représentation de la société PAULY AVOCATS SARL, et PERSONNE3.), comparant en personne et représentant son épouse PERSONNE4.) en vertu d'une procuration écrite, furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE5.) n'était pas valablement représenté, son père PERSONNE3.) ne disposant pas de procuration écrite de la part de son fils. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 17 avril 2024.

En date du 26 mars 2024, le tribunal ordonna la rupture du délibéré afin de régulariser la procédure à l'égard de PERSONNE5.) conformément à l'article 84 du nouveau code de procédure civile. L'affaire fut refixée à ces fins à l'audience du 24 avril 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Mélanie SPONAR, en remplacement de Maître Diab BOUDENE, et PERSONNE3.), représentant tant son épouse que son fils en vertu d'une procuration écrite, 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 27 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer 1) PERSONNE3.), 2) PERSONNE4.) et 3) PERSONNE5.) 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, sinon chacun pour le tout, à leur payer la somme de 9.600 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'avril, mai, juillet et août 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour fautes graves dans le chef des défendeurs, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours 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, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

A l'audience des plaidoiries du 24 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande à titre d'arriérés de loyers pour la période d'octobre 2023 à avril 2024 inclus à la somme de 19.100 euros.

Il échet de leur en donner acte.

Les requérants exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 23 décembre 2022, ayant pris effet le 1^{er} février 2023, ils auraient donné en location aux défendeurs un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.400 euros, payable par anticipation le premier de chaque mois.

Ils soutiennent que les défendeurs n'auraient pas du tout payé le loyer des mois de mai, juillet et août 2023, et de janvier à avril 2024, que pour le mois d'avril 2023 les défendeurs n'auraient versé qu'un acompte de 1.250 euros, pour le mois d'octobre 2023, les défendeurs auraient effectué un paiement supplémentaire de 250 euros et pour le mois de décembre 2023, les défendeurs n'auraient versé qu'un acompte de 1.000 euros, de sorte à leur rester à l'heure actuelle redevables de la somme de $(7 \times 2.400 + 1.150 - 250 + 1.400 =)$ 19.100 euros.

Ils font encore valoir que depuis le début du bail, les défendeurs resteraient en défaut de payer régulièrement le loyer, respectivement ne le régleraient pas du tout, ce qui serait constitutif d'un manquement grave à leurs obligations de locataires qui justifierait la résiliation du bail à leurs torts exclusifs et leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

Les défendeurs ne contestent pas la somme réclamée à titre d'arriérés de loyers en expliquant qu'ils auraient connu une situation financière très difficile, mais ils concluent au rejet de la demande en tant que dirigée à l'encontre de PERSONNE5.), en faisant valoir qu'il s'agit du fils d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) et qu'il n'aurait rien à voir avec les problèmes financiers de ses

parents, qu'il ne résiderait même pas dans le logement faisant l'objet du contrat de bail.

Ils demandent encore à se voir accorder des délais de paiement en soutenant que leur situation financière serait en train de s'améliorer, et ils proposent un paiement de 600 euros par mois à partir de la date du jugement à intervenir.

Pour le même motif, à savoir que leur situation financière serait en train de s'améliorer, les défendeurs s'opposent ensuite à la demande en résiliation du bail et à celle en déguerpissement.

A titre subsidiaire, ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

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

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 23 décembre 2022 pour une durée de deux ans, ayant pris effet le 1^{er} février 2023, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.400 euros, payable par anticipation le premier de chaque mois.

1. Quant aux arriérés de loyers et charges

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

Au vu des explications fournies par les requérants et du décompte versé à l'appui, et en l'absence de contestations formulées par les défendeurs concernant le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers, il y a lieu de retenir que les arriérés redus s'élèvent à la somme réclamée de 19.100 euros.

Il y a lieu de condamner solidairement les trois défendeurs au paiement de cette somme, compte tenu de la solidarité stipulée au contrat de bail, aux termes duquel PERSONNE5.) s'est valablement engagé en qualité de locataire et par lequel il est toujours lié en l'absence de modification contractuelle intervenue sur ce point.

En vertu de l'article 1244, alinéa 2 du code civil, le juge peut 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.

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ce moyen doit donc être utilisé avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement.

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.

La possibilité d'octroyer des délais de paiement suppose en tout état de cause que le débiteur soit de bonne foi.

En l'absence de la moindre pièce versée en cause par les défendeurs qui documenterait leur situation financière, le tribunal ne se trouve pas en mesure d'apprécier leur situation financière actuelle, ni l'évolution à court ou moyen terme de celle-ci, et partant, leur capacité éventuelle de s'acquitter d'un paiement mensuel de 600 euros en guise de remboursement de leur dette.

Il n'y a partant pas lieu d'accorder aux défendeurs un paiement échelonné.

2. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement des locataires

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'irrégularité dans le paiement des loyers depuis le début du bail, mais surtout compte tenu de l'importance des arriérés et du fait que depuis le mois de janvier 2024, les défendeurs n'ont réglé qu'une somme totale de 1.250 euros, il y a lieu de retenir qu'ils 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, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement, l'octroi d'un délai plus long ne se justifiant en revanche pas en raison de l'importance de la dette.

3. Quant aux demandes accessoires

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.

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.

En l'espèce, il paraît justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

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.) 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 19.100 euros ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 19.100 (dix-neuf mille et cent) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 9.600 euros à partir du 27 septembre 2023 et sur la somme de 9.500 euros à partir du 24 avril 2024, jusqu'à solde ;

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'accorder à PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) des délais de paiement ;

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

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.);

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans les quarante jours de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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 ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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