

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1809/24
Dossier no. L-BAIL-8/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU
28 MAI 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

1.PERSONNE1.), et

2. PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant par Maître Sonia DIAS VIDEIRA, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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 11 janvier 2024.

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

Après deux remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 avril 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, Maître Jerry MOSAR, qui se présenta pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), Maître Yannick BONDO, en remplacement de Maître Luca GOMES, qui se présenta pour PERSONNE3.) et Maître Karen BRIET, en remplacement de Maître Sonia DIAS VIDEIRA, qui se présenta pour PERSONNE4.), 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 remis,

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 14 novembre 2015, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2016 pour se terminer le 31 décembre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après désignés : les époux GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance d'un loyer de 2.200 euros par mois et contre souscription d'une garantie bancaire de 4.400 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 11 janvier 2024, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir dire résilié le bail existant entre parties ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans la quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elles de se faire dans le délai imparti, voir d'ores et

déjà autoriser les parties requérantes à faire exécuter cette décision conformément aux dispositions légales en vigueur ;

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes le montant de 8.900 euros au titre d'arriérés de frais, de charges et de loyers rédus, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 8/24.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont augmenté leur demande à 11.300 euros au titre des arriérés de loyers pour la période de février 2023 à avril 2024.

PERSONNE4.) a réclamé à titre reconventionnel le remboursement de la moitié du montant de la garantie locative, soit 2.200 euros, ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les parties requérantes font valoir qu'à ce jour, les parties défenderesses restent redevables de la somme totale de 11.300 euros à titre d'arriérés de loyers, ce qui constituerait une cause de résiliation du bail. Par ailleurs, les parties défenderesses auraient refusé de leur transmettre les factures d'entretien de la chaudière ainsi que les contrats d'assurance qui auraient dû être conclus par les parties défenderesses depuis la prise d'effet du contrat de bail, ce qui constituerait également une cause de résiliation du contrat de bail. Les parties requérantes font encore préciser qu'PERSONNE3.) les empêcherait d'exercer leur droit de visite des lieux loués. Ils expliquent finalement que PERSONNE4.) qui a quitté les lieux loués n'a pas résilié le contrat de bail, de sorte que le bail aurait continué ses effets à l'égard des deux parties défenderesses.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en résiliation. Elle ne conteste cependant pas redevoir les arriérés de loyers. Elle souligne sa situation financière précaire. Elle aurait introduit une demande auprès d'un établissement bancaire afin de se voir emprunter les fonds nécessaires en vue du remboursement des arriérés de loyers. Au cas d'un refus de la banque, elle propose de rembourser sa dette moyennant une première mensualité de 1.000 euros et ensuite par des mensualités de 500 euros. Elle aurait souscrit une assurance pour la maison. Elle sollicite

des délais de paiement sur base de l'article 1244 du Code civil. Elle aurait également assuré l'entretien de la chaudière mais l'entreprise chargée dudit entretien refuserait de lui remettre les factures y afférentes au motif qu'elle n'est pas la propriétaire de la maison prise en location. Elle ne se serait jamais opposée à la visite des lieux loués mais elle aurait eu des indisponibilités pour les dates fixées par les bailleurs. Comme elle aurait trois enfants à sa charge et comme elle accoucherait prochainement d'une quatrième enfant, elle sollicite subsidiairement un délai de déguerpissement élargi.

PERSONNE4.) s'oppose à la demande en faisant exposer qu'il s'est séparé d'PERSONNE3.) avec laquelle il a trois enfants au mois de novembre 2022. Ils auraient convenu qu'PERSONNE3.) entreprenne les démarches nécessaires auprès des bailleurs en vue d'une reprise du contrat de bail à son nom, démarches qu'elle n'aurait cependant pas effectuées. Il résulterait des pièces versées qu'il a demandé la résiliation du bail auprès des bailleurs. Comme il ne payerait plus de loyer depuis novembre 2022 et comme il a quitté les lieux loués, circonstances qu'il a expliquées dans ses courriers adressés aux bailleurs et versés en cause, il n'y aurait pas de reconduction tacite du bail. Il demande au tribunal de constater la résiliation du bail avec effet au 31 décembre 2023. La demande tendant à son déguerpissement serait sans objet, dès lors qu'il a quitté les lieux loués. Il conteste toute solidarité et s'oppose donc à une condamnation solidaire.

Les parties requérantes insistent sur le fait qu'il n'y a pas eu de résiliation du bail et que les parties défenderesses se sont engagées solidairement aux termes du contrat de bail. Elles sollicitent le rejet de la demande reconventionnelle qui serait prématurée en l'absence de libération des lieux loués. Elles s'opposent finalement à un délai de déguerpissement élargi.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

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 14 novembre 2015, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2016 pour se terminer le 31 décembre 2019, les poux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance d'un loyer de 2.200 euros par mois et contre souscription d'une garantie bancaire de 4.400 euros. Il en ressort encore que passé le délai du 31 décembre 2019, le contrat de bail se renouvelle par tacite reconduction d'année en

année, à moins qu'avant l'expiration du délai, les bailleurs, respectivement les locataires ont moyennant préavis de trois mois avant la date anniversaire dénoncé le bail par notification d'une lettre recommandée.

Par avenant audit contrat de bail conclu le 25 août 2016, les parties ont convenu que le bail prend cours le 1^{er} janvier 2016 et se terminera le 31 décembre 2018.

Au vu de la lecture combinée de ces stipulations contractuelles, il échet de retenir que la résiliation du bail pour être valable doit intervenir à la demande des deux bailleurs, respectivement des deux locataires moyennant préavis de trois mois avant la date d'anniversaire, soit avant le 31 décembre 2018 et ensuite avant le 31 décembre des années qui suivront.

Il est constant en cause que PERSONNE4.) a entretemps quitté les lieux loués et qu'il a changé d'adresse de manière officielle au mois de mars 2023.

D'après les pièces versées par PERSONNE4.), il paraît qu'il a informé les bailleurs au mois d'octobre 2023, son courrier n'étant pas daté, du fait qu'il a quitté PERSONNE3.) et les lieux loués, qu'il a officiellement changé d'adresse au mois de mars 2023 ainsi que des promesses d'PERSONNE3.) de reprendre le bail à son nom exclusif, ce qu'elle n'aurait cependant pas fait.

Par courrier du 22 janvier 2024, il a réitéré ses propos auprès des époux GROUPE1.), les a informés qu'PERSONNE3.) ne le laissait pas accéder aux lieux loués afin de récupérer ses affaires personnelles et qu'il souhaitait résilier le contrat de bail le plus vite possible, courrier qu'il leur a encore une fois envoyé par recommandé en date du 30 janvier 2024.

Au vu du contenu des courriers précités et en l'absence de tout élément probant permettant de retenir que PERSONNE4.) ait résilié le contrat de bail, il échet de constater que contrat de bail n'a pas été résilié, mais a été reconduit tacitement et a continué à sortir ses effets à l'égard de toutes les parties.

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

Au vu des stipulations du contrat de bail et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé au titre des arriérés de loyers, la demande des époux GROUPE1.) tendant au paiement des loyers est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 11.300 euros.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la

volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T. II Les obligations II, p. 291 ss).

Compte tenu de la clause de solidarité figurant dans le contrat de bail, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) sont condamnés solidairement à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 11.300 euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 janvier 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

L'article 1244 du Code civil dispose que le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, 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, toutes choses demeurant en état.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties. Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi.

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.

En l'espèce, PERSONNE3.) ne fournit ni des indications précises sur l'ensemble de sa situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de cette situation. Par ailleurs, elle ne verse aucune pièce justifiant ses dires. Le Tribunal ne se trouve donc pas en mesure d'apprécier la situation financière actuelle de la partie défenderesse, ni son évolution à court ou moyen terme.

Sa demande tendant à l'octroi de délais de paiement est par conséquent à rejeter.

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, il échet de retenir que PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef des locataires et de les condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement compte tenu du fait qu'PERSONNE3.) va prochainement accoucher d'un enfant.

Au besoin, les époux GROUPE1.) sont autorisés à faire expulser PERSONNE4.), dont d'après les termes de son propre courrier ses affaires se trouvent toujours dans les lieux loués, et PERSONNE3.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Comme les parties défenderesses occupent toujours les lieux loués, respectivement que leurs affaires s'y trouvent toujours, la demande en restitution de la garantie locative formulée par PERSONNE4.) est à rejeter pour être prématurée.

Au vu de l'issue du litige, la demande des époux GROUPE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros et PERSONNE4.) et PERSONNE3.) sont condamnés in solidum au paiement dudit montant.

La demande de PERSONNE4.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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.

Les parties défenderesses succombant à l'instance sont condamnées in solidum 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 de PERSONNE2.) recevable et fondée,

condamne solidairement PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 11.300 euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 janvier 2024, jusqu'à solde,

rejette la demande d'PERSONNE3.) en octroi de délais de paiement,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de PERSONNE4.) et d'PERSONNE3.),

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE4.) et PERSONNE3.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE4.) et d'PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

rejette pour être prématurée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) en restitution de la moitié de la garantie locative,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne in solidum PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à payer le montant de 350 euros à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.),

dit non fondée la demande de PERSONNE4.) en octroi d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne in solidum PERSONNE4.) et 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