

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2311/24
Dossier no. L-BAIL-180/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU 4 JUILLET 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), et

PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant en personne,

ET

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

partie défenderesse, comparant en personne, assistée de l'interprète Manuel Eduardo DIAS.

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 18 mars 2024.

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

Après deux remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 juin 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et PERSONNE3.) furent entendus en leur 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 SUIV

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 12 mars 2020, ayant pris effet au 1^{er} avril 2020 pour une durée d'une année, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850 euros, augmenté à partir du 1^{er} janvier 2023 à 880 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 175 euros, augmentée à partir du 1^{er} janvier 2023 à 200 euros.

Le contrat de bail a été résilié en date du 1^{er} avril 2023 à l'égard de PERSONNE4.), qui a entretemps quitté les lieux loués.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 18 mars 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 3.705 euros du chef d'arriérés de loyers et de charges locatives, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir déclarer résilié le bail existant entre parties pour faute grave dans le chef des locataires ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec toutes les personnes qui s'y trouvent de son chef dans la huitaine de la notification du jugement à intervenir sinon et faute par elles de ce faire, voir autoriser d'ores et déjà les requérants à les faire expulser au besoin à l'aide de la force publique et à mettre leurs meubles et effets immobiliers sur le carreau le tout aux frais de la partie défenderesse récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés y employés ;

- voir condamner la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 150 euros ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-180/24.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont augmenté leur demande à 6.945 euros.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et aux termes de leur requête, les parties requérantes font valoir que la locataire ne paierait plus le loyer, ni les charges locatives. Par ailleurs, aux moins deux personnes inconnues des bailleurs occuperaient les lieux loués en violation des stipulations du contrat de bail. Tous ces faits justifieraient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes exposent qu'elles ont résilié le contrat de bail à l'égard de la partie défenderesse en date du 29 décembre 2023 avec effet au 1^{er} avril 2024 et qu'elles réclament à partir du mois d'avril 2024 des indemnités d'occupation du même montant que le loyer.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'elle n'occupe plus les lieux loués. Au mois de mai 2024, elle aurait contacté les parties requérantes en vue de la remise des clés, dont elle serait toujours en possession. Elle aurait quitté les lieux loués au mois de mars 2024. Le montant de la garantie locative serait suffisant pour en imputer les loyers impayés réduits pour la période de janvier à mars 2024. Elle conteste redevoir des montants supplémentaires.

Les parties requérantes font valoir que la partie défenderesse ne les ait pas contactées en vue de la remise des clés. Elles s'opposent à imputer les arriérés de loyers sur la garantie locative, dès lors qu'elles ne connaissent actuellement pas l'état de l'appartement.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

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 à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de leur demande.

Suivant contrat de bail conclu en date du 12 mars 2020, ayant pris effet au 1^{er} avril 2020 pour une durée d'une année, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850 euros, augmenté à partir du 1^{er} janvier 2023 à 880 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 175 euros, augmentée à partir du 1^{er} janvier 2023 à 200 euros.

Le contrat de bail a été résilié en date du 1^{er} avril 2023 à l'égard de PERSONNE4.), qui a quitté les lieux loués.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive.

De même, la résiliation est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation. Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori.

Il appartient 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 du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Au cas où la rupture est injustifiée, la responsabilité de son auteur est engagée.

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. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Par courrier du 29 décembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié avec effet au 1^{er} avril 2024 le contrat de bail liant les parties pour retard répété dans le paiement du loyer et pour non-paiement du loyer du mois de décembre 2023.

Compte tenu des manquements répétés de la locataire à ses obligations de paiement du loyer, manquements graves qui ne sont pas contestés par cette dernière, il échet de retenir que c'était à bon droit que les bailleurs ont procédé à la résiliation unilatérale du bail avec effet au 1^{er} avril 2024 aux torts exclusifs de la locataire.

Comme il est constant en cause que PERSONNE3.) n'a à ce jour pas remis les clés de l'appartement pris en location aux bailleurs et comme elle n'établit pas qu'elle ait contacté les bailleurs en vue d'une remise des clés, elle est condamnée à déguerpir des lieux loués

avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, les parties requérantes sont autorisées 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.

En l'absence d'une preuve de paiement des arriérés de loyers et des charges redus et en l'absence de contestations concernant l'augmentation des loyers et charges locatives réclamée, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement des arriérés loyers et des charges locatives est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 3.705 euros (6.945 – 1.080 – 1.080 – 1.080).

La partie défenderesse est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE5.) la somme de 3.705 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges redus jusqu'au mois d'avril 2024, avec les intérêts légaux à partir du 18 mars 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

Au vu de la résiliation du bail avec effet au 1^{er} avril 2024 et au vu du fait que la partie défenderesse n'a pas remis les clés des lieux loués aux bailleurs, il échet de de retenir qu'elle occupe les lieux loués sans droit ni titre.

L'indemnité d'occupation mensuelle est à fixer au montant de 880 euros, les charges locatives n'étant pas prises en considération pour la fixation de l'indemnité d'occupation.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 2.640 euros (3 x 880 euros) correspondant aux indemnités d'occupation redues pour les mois d'avril, de mai et de juin 2024.

La partie défenderesse est donc condamnée à payer aux requérants la somme de 2.640 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il n'y a pas lieu d'imputer les montants auxquels la partie défenderesse est condamnée du montant de la garantie locative compte tenu des explications fournies par les bailleurs.

Au vu de l'issue du litige, la demande des parties requérantes en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 150 euros.

La partie défenderesse est dès lors condamnée à payer aux parties requérantes le montant de 150 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 et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) recevable et partiellement fondée,

constate que la résiliation unilatérale du bail est valablement intervenue aux torts exclusifs de PERSONNE3.) avec effet au 1^{er} avril 2024,

constate que PERSONNE3.) occupe les lieux loués sans droit ni titre depuis cette date,

partant, condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) des lieux occupés 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,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 3.705 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du 18 mars 2024, jusqu'à solde,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE3.) à partir du mois d'avril 2024 à 880 euros,

condamne encore PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 2.640 euros correspondant aux indemnités d'occupation rédues pour les mois d'avril, de mai et de juin 2024, avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2024, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 150 euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 150 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