

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3085/24
L-BAIL-598/24

Audience publique du 16 octobre 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 Elise ORBAN, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

- 1) **PERSONNE3.)**, et
- 2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

ne se présentant pas à l'audience du 25 septembre 2024

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 16 août 2024.

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

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Elise ORBAN, en remplacement de Maître Jean-Luc GONNER, fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, quoique régulièrement convoquées, n'était 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 16 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner solidairement à lui payer la somme de 8.700.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de juillet et août 2024, 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 du défendeur, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne les arriérés.

A l'appui de leur demande, les parties requérantes exposent avoir donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), suivant contrat de bail signé en date du 14 septembre 2023, une maison neuve située à L-ADRESSE2.).

Le loyer mensuel était fixé à 4.000.- EUR par mois et payable le premier de chaque mois tout comme les avances sur charges mensuelles d'un montant de 350.- EUR.

Depuis le mois de mars 2024, les parties défenderesses s'acquitteraient du loyer et des charges de façon irrégulière et avec retard et à partir du mois de juillet 2024, ils auraient cessé tout paiement.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande à titre d'arriérés de loyers pour y inclure le mois de septembre 2024 ainsi qu'une facture pour la tonde de la pelouse à hauteur de 450.- EUR, pour atteindre la somme totale de 13.500.- EUR.

Il échet de leur en donner acte.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 du défendeur et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), bien que régulièrement convoqués, n'ont pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise aux parties défenderesse en personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur 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 régler le loyer 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 contestation de la part de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), qui ne se sont pas présentés à l'audience pour assurer leur défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et de charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 13.500.-EUR.

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 et en l'absence de justification fournie par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y a lieu de retenir qu'ils ont gravement manqué à leurs obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et leur condamnation au déguerpissement, tout en leur accordant un délai de déguerpissement de 40 jours 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 de 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 450.- EUR 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, au vu de l'importance des arriérés et de l'absence de contestation, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut et en premier ressort,

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

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et de charges fondée pour la somme de 13.500 EUR ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 13.500.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 8.700.- EUR à partir du 16 août 2024 et sur la somme de 4.800.- EUR à partir du 25 septembre 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 PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;

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

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 450.- EUR 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 uniquement ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière