

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire 3284/24
L-BAIL-294/24**

Audience publique du 30 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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse

représentée par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 STRASSEN, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître David FICKERS, avocat, en remplacement de Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen

e t

1) **PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)**

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

parties défenderesses

les deux comparant en personne

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 23 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 juin 2024.

Lors de la prédite audience, les parties défenderesses comparurent en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 octobre 2024.

Lors de la dernière audience, Maître David FICKERS, en remplacement de Maître Henry DE RON, ce dernier en représentation de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, PERSONNE2.) 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 23 avril 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, la somme de 5.600 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de janvier à avril 2024, le tout avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque loyer, sinon à partir du 17 avril 2024, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, de s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.000.- EUR à titre de dommage causé à la porte du garage sur base de l'article 1382 du Code civil, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers, tout en tenant compte de paiements partiels intervenus entretemps, pour la porter à la somme de 7.880.- EUR suivant décompte versé en cause. Le requérant augmente également le montant des dégâts locatifs pour les porter à 2.500.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Il ne s'oppose pas à ce que PERSONNE3.) verse encore des preuves de paiements de divers loyers en cours de délibéré.

Faits et prétentions des parties

Suivant contrat de bail signé en date du 5 août 2019, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), en contrepartie d'un loyer mensuel s'élevant au montant de 1.240.- EUR, les avances sur charges s'élevant à 160.- EUR. Il est précisé que le loyer mensuel est payable pour le 1^{er} de chaque mois.

Selon le requérant, les parties défenderesses auraient, par le passé, payé le loyer et les charges de façon irrégulière et, depuis janvier 2024, auraient cessé tout paiement.

S'y ajouterait que les parties défenderesses ont endommagé la porte du garage sans jamais l'en avertir, ni faire de déclaration de sinistre auprès de leur assurance.

Malgré une mise en demeure leur adressée en date du 17 avril 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) refuseraient sans motifs valables de procéder au paiement des arriérés de loyers et de charges, tout comme ils refuseraient de faire une déclaration de sinistre auprès de leur compagnie d'assurances, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience du 7 octobre 2024, PERSONNE2.), sans contester redevoir des arriérés de loyer et de charges au requérant, a déclaré se trouver actuellement dans une situation financière difficile. En outre, elle a sollicité un délai de déguerpissement le plus long possible.

Concernant la porte du garage endommagée, elle a fait valoir avoir fait effectuer des réparations et verse à ce titre une facture de la société SOCIETE1.) ainsi qu'une preuve de paiement de celle-ci.

PERSONNE3.), pour sa part, rejoint les arguments d'PERSONNE2.). Il a néanmoins ajouté avoir effectué plusieurs paiements de loyers qui n'auraient pas été pris en compte dans le décompte du requérant et a offert de verser les virements en cours de délibéré.

A défaut de clause contractuelle de solidarité, les parties défenderesses sont condamnées conjointement, à savoir chacun pour moitié, au paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges.

➤ 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.

Concernant les preuves de paiement versées en cours de délibéré par PERSONNE3.), le tribunal constate que, parmi les six virements ainsi fournis, trois ont trait à la régularisation de loyers pour l'an 2023, de sorte qu'il n'y pas lieu de les prendre en compte. Les trois autres virements restants d'un montant de 1.400.-EUR chacun couvrent les loyers pour les mois de juin à août 2024.

Le mois d'août ne figure pas au décompte versé par le requérant comme n'ayant pas été réglé et les mois de juin et juillet comptabilisent chaque fois un solde de 700.- EUR en faveur des parties défenderesses, qui s'explique par le fait qu'PERSONNE2.), tel qu'elle l'a indiqué à l'audience, a procédé à des virements à hauteur de la moitié du loyer sur cette période.

Le tribunal retient dès lors que le décompte établi par le requérant est correct.

Ainsi, au vu des explications fournies par le requérant et du décompte versé à l'appui, et dans la mesure où les défendeurs reconnaissant pour partie être débiteurs de loyers et d'avances sur charges à l'égard de PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que les arriérés redus s'élèvent à la somme réclamée de 7.880.- EUR.

Il y a dès lors lieu de condamner les deux défendeurs au paiement de cette somme avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, à savoir à partir du 7 octobre 2024 étant donné que le tribunal n'est en vertu du décompte versé en cause pas en mesure d'imputer tel ou tel paiement à tel ou tel loyer en souffrance.

➤ 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 le prix constitue la

contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule 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.

Au vu de l'importance des arriérés et en l'absence de contestation de la part des défendeurs, 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 à leurs torts exclusifs 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.

➤ Quant aux dégâts locatifs

Il convient encore de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Suivant 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.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) ne verse aucune pièce attestant des prétendus dégâts causés à la porte du garage et se contente d'estimer les travaux de réfection à la somme de 2.500.- EUR.

PERSONNE2.), pour sa part, affirme facture à l'appui avoir procédé aux réparations de ladite porte.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal retient que le requérant reste en défaut de prouver à suffisance de droit ses prétentions, de sorte qu'il est

à débouter de sa demande, sans qu'il y ait lieu d'analyser la base légale de celle-ci.

➤ Quant aux accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 250.- 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, il y a dette reconnue, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont encore à condamner aux frais de celle-ci.

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.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 7.880.- EUR ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.880.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 7 octobre 2024, jusqu'à solde ;

déclare la demande à titre d'indemnisation pour dommage locatif non fondée partant en débouté ;

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

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE2.);

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250.-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 ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) 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