

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2468/24
Dossier no. L-BAIL-33/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU
11 JUILLET 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

PERSONNE1.), et

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

parties demanderesses, comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE3.), et

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

parties défenderesses, comparant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat 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 23 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 6 juin 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, Maître Gil SIETZEN, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, qui se présenta pour les parties demandresses, et Maître Aïcha PEREIRA, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, qui se présenta pour les parties défenderesses, 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 remis,

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 31 octobre 2019, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2019 pour une durée de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), avec un emplacement de parking, moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.600 euros et d'une avance sur charges de 150 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 23 janvier 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir résilier le contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement occupé à compter du prononcé du jugement ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir ;

- voir autoriser les parties requérantes à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout au paiement de la somme de 12.949,85 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 décembre 2023, sinon à compter du prononcé du jugement, jusqu'à solde ;
- voir ordonner que les intérêts légaux seront augmentés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement en application de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 1.750 euros par mois d'occupation, avance mensuelle sur charges incluses, à partir du jugement à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 1.000 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 le tout aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 33/24.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes demandent acte que les parties défenderesses ont réglé l'intégralité des arriérés de loyers et des avances sur frais locatifs ainsi que le montant de 1.000 euros sur le décompte de charges, de sorte qu'elles réduisent leur demande au solde restant de 2.349,85 euros.

Il échet de leur 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 depuis le mois d'août 2023, les locataires ont cessé de payer le loyer et les avances sur charges. En outre, elles n'auraient pas réglé le solde du décompte de charges relatif à l'année 2022 s'élevant à 3.349,85 euros. Le non-paiement du loyer et des charges locatives constituerait une cause de résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes font plaider que nonobstant les paiements des arriérés de loyers et des avances sur charges entretemps intervenus, elles maintiennent leur demande en résiliation du bail en raison du paiement tardif régulier du loyer de plusieurs mois et du non-paiement du solde du décompte de charges locatives.

Les parties défenderesses s'opposent à la résiliation du bail. Elles reconnaissent les arriérés de loyers mais soulignent que leur situation financière est difficile en raison du fait que la société de PERSONNE3.) serait tombée en faillite au mois de novembre 2021. Il essaierait depuis la faillite de trouver un nouvel emploi. Il serait actuellement inscrit auprès de l'ADEM. PERSONNE4.) n'aurait pas de travail. Les parties défenderesses font ensuite exposer qu'elles ont mis de côté une réserve qui leur permettrait de régler le loyer chaque mois de manière régulière. Elles reconnaissent redevoir le montant de 2.349,85 euros qui serait versé prochainement. Elles contestent toute solidarité. Subsidiairement, elles demandent un délai de déguerpissement élargi, dès lors qu'elles ont deux enfants à leur charge. Au vu de leur situation financière actuelle, il serait difficile de trouver un nouveau logement. Elles estiment ensuite que l'indemnité d'occupation réclamée ne serait pas fondée et que subsidiairement, elle devrait être chiffrée au montant de 1.600 euros. La majoration de trois points ne serait pas applicable en l'espèce.

Les parties requérantes font valoir que les parties défenderesses n'établissent aucunement leur situation financière précaire. Elles se rapportent à prudence de justice quant à la solidarité.

D. L'appréciation du Tribunal :

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

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.

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.

Compte tenu de l'arriéré important des loyers et des avances sur frais locatifs ayant existé au moment de l'introduction de la requête, compte tenu du retard régulier de plusieurs mois accusé par les locataires dans le paiement du loyer et de l'avance sur frais locatifs depuis au moins le mois d'août 2023 sans justification légitime, aucune pièce y afférente n'étant versée, et compte tenu du non-paiement du solde du décompte des charges locatifs de l'année 2022 et ceci nonobstant mise en demeure de payer, il échet de retenir que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie la résiliation du bail à leurs torts exclusifs. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) 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, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié, à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont autorisés à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.

Par ailleurs, au vu du non-paiement du solde de 2.349 euros réclamé au titre du décompte de charges de 2022, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement de cette somme est également à dire fondée.

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.

Aux termes de l'article 1202 du Code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'espèce, en l'absence de clause de solidarité et à défaut pour la partie requérante de justifier d'une solidarité légale, une solidarité laisse d'être fondée.

En ce qui concerne la responsabilité in solidum, celle-ci ne saurait être retenue, étant donné que l'obligation de payer le loyer et l'avance sur charges incombant aux locataires procède d'un seul contrat de bail et ne découle dès lors pas de sources contractuelles différentes.

Il s'ensuit qu'il y a lieu à division de la dette entre les parties défenderesses.

Les parties défenderesses sont dès lors condamnées à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 2.349,85 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 décembre 2023, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a également lieu de faire droit à la demande en majoration du taux de l'intérêt légal.

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.

En l'espèce, le montant de l'indemnité d'occupation est à fixer à 1.600 euros par mois correspondant au montant du loyer réclamé, les avances sur charges n'étant pas à inclure dans l'indemnité d'occupation.

Il est prématuré de déclarer les parties défenderesses occupant sans droit ni titre à partir de la date du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, une indemnité de procédure de 350 euros.

Les parties défenderesses sont dès lors condamnées à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 350 euros.

La demande des parties défenderesses en allocation 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, 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.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les parties défenderesses succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à leur charge.

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 à PERSONNE2.) de la réduction de leur demande,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) recevable en la forme,

la dit partiellement fondée,

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

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

au besoin, autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) des lieux loués dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 2.349,85 euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 décembre 2023, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au montant de 1.600 euros,

dit prématurée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à voir déclarer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) occupants sans droit ni titre à partir du prononcé du présent jugement,

partant rejette cette demande,

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 350 euros,

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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