

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2847/24
Dossier no. L-BAIL-578/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
26 SEPTEMBRE 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.), demurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), et

PERSONNE3.), demurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, faisant défaut.

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 6 août 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 septembre 2024.

A cette audience, Maître Karim SOREL, qui se présenta pour PERSONNE1.), fut entendu en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesse firent défaut.

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

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail écrit à durée indéterminée signé en date du 10 décembre 2021, bail ayant pris effet au 15 décembre 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), d'une surface habitable de plus de 400 m², moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 5.000 euros ainsi que des charges mensuelles.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante :

Par requête déposée en date du 6 août 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner solidairement, sinon in solidum les parties défenderesses à lui payer la somme de 15.000 euros du chef de loyers impayés des mois de juin, de juillet et d'août 2024 ainsi que les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- voir résilier le bail existant entre les parties aux torts exclusifs des parties défenderesses avec effet au jour de la requête, sinon à partir du jugement à intervenir, sinon à partir de sa notification ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués actuellement occupés par elles et toutes celles et ceux qui s'y trouvent de leur chef dans la huitaine de la notification du jugement à intervenir, sinon à défaut de s'exécuter, voir autoriser la partie requérante à les faire expulser et si besoin en est d'avoir recours à cet effet à la force publique ;
- voir condamner solidairement les parties défenderesses à une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 578/24.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à 20.000 euros au titre des loyers venus à échéance suite à la requête.

Il échet de lui en donner acte.

Il résulte du récépissé du courrier recommandé de convocation que les parties défenderesses n'ont pas été touchées à personne. Elles n'ont pas comparu à l'audience, de sorte qu'il convient de statuer par défaut à leur égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que les parties défenderesses procèdent au paiement des loyers de manière irrégulière. Elles lui seraient actuellement redevables d'un montant total de 20.000 euros, ce qui constituerait un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de la partie requérante ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la partie requérante réclame paiement des loyers venus à échéance après l'introduction de sa requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale 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.

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.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail écrit à durée indéterminée signé en date du 10 décembre 2021, bail ayant pris effet au 15 décembre 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), d'une surface habitable de plus de 400 m², moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 5.000 euros ainsi que des charges mensuelles.

Au vu du contrat de bail et en l'absence d'une preuve de paiement du montant réclamé, la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers et de charges locatives est à dire fondée à concurrence du montant total de 20.000 euros.

Compte tenu de la clause de solidarité prévue par le contrat de bail, les parties défenderesses sont condamnées solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 20.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de l'augmentation de la demande, soit le 19 septembre 2024, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, la partie requérante a droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

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 les parties défenderesses ont gravement manqué à leurs obligations et que ce manquement justifie 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 quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser les parties défenderesses 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.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la partie requérante en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros.

Les parties défenderesses sont donc condamnées in solidum à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350 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.

Les parties défenderesses succombant au litige 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 par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

dit recevable et fondée la demande de PERSONNE1.),

partant condamne solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 20.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2024, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),

partant condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne in solidum PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350 euros,

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

condamne in solidum PERSONNE2.) 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