

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3291/24
Dossier no. L-BAIL-334/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
30 OCTOBRE 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par son fils PERSONNE2.), dûment mandaté,

ET

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

partie défenderesse comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg,

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, ne comparant pas.

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 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 27 juin 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 octobre 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, PERSONNE2.), qui représenta son père PERSONNE1.), et Maître Catarina BORGES DOS SANTOS, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, qui se présenta pour PERSONNE3.), furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE4.) ne comparut pas.

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 conclu en date du 15 janvier 2022, ayant pris effet au 15 janvier 2022 pour se terminer le 15 janvier 2023, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement duplex avec cave, grenier, parking extérieur et jardin sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 300 euros.

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

Par requête déposée en date du 6 mai 2024, PERSONNE1.) a 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 condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses à payer à la partie requérante le montant total de 15.200 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que l'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 déclarer résilié le bail existant entre parties pour fautes graves dans le chef des parties défenderesses ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par elles de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à les faire expulser avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, au besoin par la force publique et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout à leurs frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 250 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 334/24.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande du montant de 13.300 euros au titre des arriérés et avances sur charges échues depuis le dépôt de sa requête et de 2.620 euros au titre du décompte des charges 2022/2023.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE4.) ayant été reconvoqué conformément aux dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile et n'ayant pas comparu à l'audience des plaidoiries, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que le non-paiement des arriérés de loyers et des avances sur charges et du décompte des charges locatives justifie la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses.

PERSONNE3.) fait exposer qu'elle n'a suivi aucune activité rémunérée pour pouvoir s'occuper des quatre enfants. Elle aurait tous les mois versé le montant qu'elle a perçu au titre du REVIS sur le compte de PERSONNE4.), qui n'aurait cependant pas utilisé ledit montant afin de régler le loyer au bailleur. PERSONNE4.) aurait été expulsé des lieux loués dans le cadre d'une procédure de violence domestique mais le contrat de bail n'aurait jamais été résilié à son égard. PERSONNE3.) ne conteste pas le montant réclamé au titre des arriérés de loyers. Elle estime cependant que la clause de solidarité figurant dans le contrat de bail n'est pas claire, de sorte qu'elle ne serait pas applicable. Comme les parties défenderesses ne seraient pas mariées, aucune condamnation solidaire ne saurait être prononcée à leur égard. PERSONNE3.) fait encore préciser qu'elle a trouvé un emploi à partir du 1^{er} octobre 2024. Elle demande un délai de déguerpissement élargi de six mois, sinon de trois mois au vu de sa situation financière et personnelle précaire. Elle conteste les charges locatives dès lors qu'aucun décompte y afférent ne lui aurait été transmis.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'il ne s'oppose pas à voir accorder un délai plus élargi à la partie défenderesse.

D. L'appréciation du tribunal :

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

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

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 conclu en date du 15 janvier 2022, ayant pris effet au 15 janvier 2022 pour se terminer le 15 janvier 2023, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement duplex avec cave, grenier, parking extérieur et jardin sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 300 euros.

En l'absence de contestations quant au montant réclamé, la demande d'PERSONNE1.) en paiement du montant total de 28.500 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges est à dire fondée.

La clause de solidarité figurant dans le contrat de bail est stipulée dans des termes suffisamment clairs, de sorte qu'en application de cette clause, les parties défenderesses sont condamnées solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 28.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2024, jour de l'augmentation de la demande, 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.

S'agissant du décompte de charges locatives, il échet de relever qu'en l'absence de contestations circonstanciées concernant les différents postes du décompte de charges, pièce produite aux débats, la demande y afférente d'PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 2.620 euros.

Les parties défenderesses sont dès lors condamnées solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.620 euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2024, jour de la demande en justice, 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. 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.

Au vu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges, il échet de retenir que les locataires ont gravement manqué à leurs obligations de locataire et 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 des parties défenderesses 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 4 mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, la partie requérante est autorisée 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.

PERSONNE1.) n'établissant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Les parties défenderesses succombant au litige sont condamnées 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 contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande et de sa demande en paiement des charges locatives,

dit la demande d'PERSONNE1.) recevable et fondée,

partant condamne solidairement PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 28.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2024, jusqu'à solde,

condamne encore solidairement PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.620 euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2024, jusqu'à solde,

ordonne sur ces sommes la majoration du taux de l'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 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 quatre mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans la forme légale et à mettre leurs

meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure,

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