

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3623/24
L-BAIL-165/24

Audience publique du 20 novembre 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) la **SOCIETE1.)**, société de droit luxembourgeois bénéficiant de la personnalité juridique qui lui a été conférée en vertu de la loi du 16 août 1923 conférant la personnalité civile à la SOCIETE1.) publiée au Mémorial A, no. 41 du 28 août 1923, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

3) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Sandra DENU, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**, et son épouse

2) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

parties défenderesses

représentés par la société INTERDROIT SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-4210 ESCH-SUR-ALZETTE, 40, rue de la Libération, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B217690, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

comparant à l'audience par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 avril 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Sandra DENU fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 8 mai 2024.

En date du 2 mai 2024, le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande de Maître Dogan DEMIRCAN, ce dernier en représentation de la société INTERDROIT SARL. L'affaire fut refixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 1^{er} juillet 2024, puis remise au 23 octobre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Sandra DENU et Maître Dogan DEMIRCAN 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 6 mars 2024, la SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail d'habitation, aux fins de s'entendre condamner à leur payer la somme de 21.600.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir de la mise en demeure du 31 juillet 2023, sinon celle du 21 février 2024, sinon à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde.

Les requérants demandent encore la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- 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.

Les parties requérantes exposent que PERSONNE5.) était propriétaire d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.) qu'il avait convenu de donner en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), avec effet au juillet 2022 moyennant un loyer mensuel de 3.600.- EUR.

L'immeuble en question aurait été légué par feu PERSONNE5.) aux trois parties requérantes qui, à son décès, en sont devenues propriétaires en indivision.

Les parties requérantes exposent que les modalités qui avaient été convenues entre feu PERSONNE5.) ainsi que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour la location de l'immeuble ont été formalisées par contrat de bail signé en date du 16 juin 2022.

Le loyer qui aurait été payable le 1^{er} de chaque mois, n'aurait plus été réglé par les parties défenderesses à partir de novembre 2022.

Suivant courrier avec accusé de réception adressé le 31 juillet 2023 aux locataires, ceux-ci auraient été mis en demeure de régler le solde des loyers resté en souffrance depuis le mois de novembre 2022, soit un montant total de 21.600.- EUR en tenant compte d'un paiement unique effectué en date du 3 juillet 2023 par les locataires à hauteur de 10.800.- EUR.

PERSONNE3.) se serait par la suite engagé envers PERSONNE2.) à régulariser le montant des impayés en s'acquittant mensuellement dès le mois d'octobre 2023 de deux mois de loyer. Cette proposition n'aurait cependant été respectée que durant les mois d'octobre à novembre 2023.

Suivant acte de partage en date du 25 octobre 2023, PERSONNE2.) est devenu propriétaire unique de l'immeuble en question. Les parties

défenderesses sont une nouvelle fois en date du 21 février 2024 mises en demeure de régulariser les loyers impayés redus à l'indivision.

Suivant décompte, les parties défenderesses redevraient en tenant compte des paiements sporadiques effectués la somme de 21.600.- EUR à l'indivision.

Invité à l'audience du 23 octobre 2024 par le tribunal de prendre position quant au fait que PERSONNE5.) qui figure en tant que bailleur dans le contrat de bail était décédé le 7 juin 2022, soit avant la signature du contrat de bail entre ce dernier représenté par PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE3.) et PERSONNE4.), tant les requérants que les parties défenderesses s'accordent pour dire qu'un bail oral a existé qui a connu exécution.

De surcroît, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont déclaré vouloir régler leurs dettes envers la succession. Toutefois, ils ont contesté le bien-fondé de l'indemnité de procédure sollicitée et ont demandé à ce que les intérêts de retard ne commencent à courir qu'à partir de la notification du jugement.

Dans la mesure où l'existence d'un contrat de bail oral entre parties n'est pas contestée et qu'il y a reconnaissance de dettes de la part des défendeurs, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 21.600.- EUR. Etant donné que le tribunal n'est pas en mesure de déterminer quel paiement partiel intervenu correspond à quel loyer en souffrance, il n'y a pas lieu de faire courir les intérêts légaux à partir de la date des décaissements respectifs, mais à partir de la mise en demeure du 21 février 2024.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge des requérantes l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 400.-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 convient d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Par ces motifs

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

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 21.600.- EUR;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 21.600.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 février 2024, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 400.- 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 ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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