

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4112/24
L-BAIL-559/24

Audience publique du 20 décembre 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

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 31 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 septembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Samira MABCHOUR se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 21 octobre 2024, puis refixée au 2 décembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Yusuf MEYNIÖGLU et Maître Samuel BECHATA, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, 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 31 juillet 2024, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- voir ordonner leur déguerpissement des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 13.200.- EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- voir dire que les intérêts seront majorés de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la signification du jugement.

La partie requérante sollicite encore une l'indemnité de procédure de 1.000.- EUR ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande pour y inclure les mois d'août à décembre 2024, la portant ainsi au montant total de 19.200.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Faits, prétentions et moyens des parties

La requérante expose qu'elle est le locataire principal d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.) suivant un bail commercial conclu avec le propriétaire dudit bâtiment.

Suivant convention de sous-location conclue en date du 19 décembre 2022, elle a donné en location un studio sis à L-ADRESSE1.) aux parties défenderesses pour une durée d'un an moyennant un loyer mensuel s'élevant à 1.200,00.- EUR, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2023.

Toutefois, depuis le mois de septembre 2023, les parties défenderesses ne s'acquitteraient plus du loyer.

Dans la mesure où les locataires ne s'exécuteraient pas, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

En réponse aux arguments avancés par les parties défenderesses, la requérante a contesté avoir reçu des paiements pour les loyers litigieux en liquide, il s'agirait de fausses accusations.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les parties défenderesses ont fait valoir qu'ils avaient effectué des paiements réguliers en espèce au bailleur pour s'acquitter des loyers, étant donné qu'une relation de confiance aurait existé entre parties, raison pour laquelle ils n'auraient pas exigé de quittances. D'ailleurs, la véritable origine du litige serait une dispute entre parties en raison d'un prêt personnel.

Elles font plaider qu'il est étrange que le bailleur ne leur a adressé aucune mise en demeure.

En outre, les parties défenderesses ont à titre de preuve versé des extraits bancaires montrant des prélèvements d'importantes sommes d'argents, ce qui démontrerait que le loyer a bien été payé en liquide.

Motifs de la décision

La juridiction de céans siégeant en matière de bail à loyer est compétente pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

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

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait valoir que les loyers ont été payé en espèces à la requérante et qu'ils ne lui seraient redevables d'aucune somme d'argent.

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 cependant que les affirmations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont pas étayées par des éléments probants et qu'aucune offre de preuve n'a été formulée.

Certes, il ressort des extraits bancaires versés par les parties défenderesses que des prélèvements bancaires conséquents ont été effectués, il ne saurait cependant en être déduit qu'ils ont servi à payer le loyer en l'absence de reçus.

Le tribunal relève encore que les prélèvements n'ont pas été effectués de façon régulière et que les montants prélevés divergent sensiblement.

Aucune raison n'est d'ailleurs avancée pour expliquer qu'aucun virement bancaire n'a été effectué pour payer le loyer.

S'y ajoute que depuis le dépôt de la requête en date du 31 juillet 2024, les parties défenderesses auraient continué de régler le loyer en liquide sans demander de quittance, ce qui est plus qu'étonnant, alors qu'on leur reproche de ne pas les régler.

Au vu de ce qui précède, le tribunal n'accorde pas de crédit aux déclarations des parties défenderesses qui sont restées à l'état de pure allégation.

Dès lors, au vu des pièces justificatives versées par la requérante, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 19.200.- EUR, avec les intérêts légaux à partir 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 l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue 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 susceptible de justifier à lui seul 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.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés et en l'absence de justification fournie par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), 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 et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- 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 n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

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 la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 19.200.- EUR ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 19.200.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir à partir du 31 juillet 2024 sur la somme de 13.200.- EUR et sur la somme de 6.000.- EUR à partir du 2 décembre 2024, chaque fois 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 ;

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

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 500.- 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 uniquement ;

condamne PERSONNE1.) 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