

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1140/25
L-BAIL-894/24

Audience publique du 26 mars 2025

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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

représentée par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 LUXEMBOURG, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.),** demeurant actuellement à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant en personne à l'audience du 20 janvier 2025
n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 3 mars 2025

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse

comparant en personne aux audiences

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 11 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 janvier 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) comparurent en personne et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 3 mars 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, ce dernier en représentation de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, et PERSONNE3.) furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE2.) n'était ni présent ni représenté.

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 11 décembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 8.800.- EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts conventionnels à partir des échéances respectives, de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires pour non-paiement des loyers et ceux-ci s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la somme de 2.500.- EUR à titre de remboursement des frais

d'avocats, et demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Le requérant expose que suivant contrat de bail écrit à durée indéterminée avec prise d'effet au 21 mars 2021, il a donné en location aux parties défenderesses une maison sise à L-ADRESSE3.) moyennant un loyer mensuel de 880.- EUR.

Toutefois, les parties défenderesses ne s'acquitteraient plus des loyers et feraient la sourde oreille quant aux demandes de régulariser leurs dettes.

A l'audience du 3 mars 2025, la partie requérante a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers pour la porter à la somme de 13.600.- EUR suivant décompte final versé en cause.

PERSONNE3.), sans contester redevoir des arriérés de loyer et de charges au requérant, a déclaré se trouver actuellement dans une situation financière difficile étant sans emploi et sans revenus. En outre, elle a sollicité un délai de déguerpissement le plus long possible.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Dans la mesure où PERSONNE2.) a été présent à l'audience du 20 janvier 2025 et ne s'est plus présenté à l'audience du 3 mars 2025, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au fond

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

Au vu des explications fournies par le requérant et du décompte versé à l'appui, et dans la mesure où PERSONNE3.) reconnaît être débitrice de loyers et d'avances sur charges à l'égard de PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que les arriérés redus s'élèvent à la somme réclamée de 13.600.- EUR.

La partie requérante demande à voir appliquer les intérêts conventionnels à chaque loyer échu en souffrance.

Toutefois, le contrat de bail précise uniquement que le taux d'intérêt légal s'applique en cas de retard de paiement.

De surcroît, aucune mise en demeure n'a été effectuée en l'espèce, de sorte qu'il convient de retenir comme point de départ des intérêts légaux du montant total de la dette, le jour de la demande en justice, à savoir à partir du 11 décembre 2024 sur la somme de 8.800.- EUR, et à partir du 3 mars 2025 sur la somme de 3.800.- EUR, le tout jusqu'à solde.

En l'absence de clause de solidarité figurant au contrat de bail, il n'y a pas lieu de condamner les parties défenderesses solidairement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers toujours réduits et en tenant compte de l'absence de contestations, il y a lieu de retenir que les parties défenderesses ont gravement manqué à leurs obligations de locataires 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 quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Quant aux frais d'avocat exposés par la partie requérante, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d'avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, PERSONNE1.) est à débouter de ce chef de sa demande.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- 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'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) doivent en supporter les frais.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) 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 13.600.- EUR ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 13.600.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 11 décembre 2024 sur la somme de 8.800.- EUR, et à partir du 3 mars 2025 sur la somme de 3.800.- EUR, le tout jusqu'à solde;

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 PERSONNE3.) et PERSONNE2.);

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec 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, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

dit qu'il n'y pas lieu à l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) 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