

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2112/25

L-BAIL-924/24 -assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-

Audience publique du 18 juin 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

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.),** et son épouse

2) **PERSONNE1.),**

3) **PERSONNE4.),** et son épouse

4) **PERSONNE5.),**

demeurant tous à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 2) comparant par Maître Max LENERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 1), 3) et 4) n'étant ni présents ni représentés

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 19 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 janvier 2025.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) comparut en personne tandis que PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'étaient ni présents ni représentés. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 mars 2025. Lors de cette audience, Maître Max LENERS se présenta pour PERSONNE1.). PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), quoique régulièrement reconvoqués sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, n'étaient ni présents ni représentés. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 mai 2025.

Lors de l'audience du 28 mai 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Christian BOCK et Maître Max LENERS furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'étaient ni présents ni représentés.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe le 19 décembre 2024, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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 7.800.- EUR à titre d'arriérés de loyers, sinon chacun pour la somme de 1.950.-EUR, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et les défendeurs s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine suivant la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- 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.

Aux termes de sa requête, PERSONNE2.) expose avoir suivant contrat de bail conclu en date du 15 janvier 2015 donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE3.), ainsi qu'aux consorts PERSONNE6.) une maison sise à L-ADRESSE2.) pour une durée de 3 ans, renouvelable tacitement d'année en année, le tout moyennant un loyer mensuel de 2.200.- EUR s'élevant actuellement à 2.600.-EUR.

Il est encore précisé que, par avenant audit contrat de bail signé en date du 15 juillet 2015, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) se seraient substitués aux consorts PERSONNE6.) en tant que nouveaux locataires.

La requérante fait valoir que les loyers d'octobre à décembre 2024 n'auraient plus été réglés par les locataires qui seraient dès lors redevables de la somme de 7.800.- EUR à titre d'arriérés de loyers.

Ces manquements constitueraient des fautes graves dans le chef des locataires justifiant la résiliation judiciaire du contrat de bail et leur déguerpissement.

À l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) a déclaré que les arriérés s'étaient accumulés depuis le dépôt de la requête pour atteindre 6 mois de loyer, toutefois, entretemps l'intégralité de la dette aurait été apurée au courant du mois de mars 2025. La requérante a encore fait valoir qu'en l'an 2021, les locataires avaient déjà manqué de payer quatre loyers.

PERSONNE1.) n'a pas contesté le paiement tardif de 6 mois de loyers qui ont été réglés au courant du mois de mars 2025. Elle a expliqué s'être entretemps inscrite auprès de l'office social afin d'obtenir des aides financières, mais ne s'y être pas immédiatement rendue par crainte de perdre la garde de ses enfants. Elle a ajouté ne pas avoir disposé à l'époque de revenus, étant donné qu'elle avait des saisies sur salaire en raison de prêts contractés pour financer des voitures qui auraient entretemps été vendues.

Appréciation

Dans la mesure où PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont été valablement convoqués et reconvoqués en application de l'article 84

du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard.

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

Quant au fond

Il est constant en cause qu'au jour des plaidoiries, tous les arriérés de loyers ont été apurés. La demande initiale de PERSONNE2.) à ce titre est partant devenue sans objet.

La requérante maintient toutefois sa demande à voir résilier le contrat de bail pour fautes graves commises dans le chef des parties défenderesses consistant en le retard de paiement des loyers.

Le tribunal rappelle que 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 (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire pouvant justifier la résiliation du bail.

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 (TAL, 10 novembre 2015, numéro 169796 du rôle et références citées, JPL, 10 juillet 2018, Rép. Fiscal n° 2576/18).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme de loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances. Le juge n'est pas tenu de prononcer la résiliation, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquement limités.

Un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire, le juge restant cependant libre d'apprécier, au vu des éléments de l'espèce, si ce manquement est suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

En l'espèce, le tribunal constate que malgré le fait que les parties défenderesses ont été citées en justice par la requérante, ces dernières

ont accumulé de nouveaux arriérés entre le dépôt de la requête et l'audience et qu'à un moment donné, les arriérés se sont accumulés pour atteindre une demi-année de loyers au total, ce qui constitue une faute suffisamment grave en soi.

En effet, six mois de loyers en souffrance ont été réglés en date du 21 mars 2025 par PERSONNE1.) seule et les autres locataires n'ont pas daigné se présenter à l'audience pour fournir d'explication quant au non-paiement du loyer.

Certes, le fait qu'PERSONNE1.) ait réglé l'ensemble des dettes est louable en soi. Toutefois, il semble également se dégager qu'il s'agit du seul locataire, dépendant d'aides financières, qui contribue au paiement du loyer, ce qui n'est guère rassurant quant à la garantie qu'à l'avenir le loyer soit payé endéans les délais, d'autant plus que le tribunal ne dispose d'aucun renseignement quant à la situation financière des autres locataires défaillants.

D'ailleurs, le tribunal constate que c'est en raison de plusieurs prêts relatifs à l'acquisition de voitures qu'PERSONNE1.) s'est retrouvée en cessation de paiement. Or, cette déconfiture ne dénote pas d'une gestion prudente de l'argent, de sorte qu'il n'y a pas lieu de remettre l'affaire et de donner un délai d'épreuve aux locataires.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le tribunal retient que les manquements sont d'une gravité suffisante à justifier la résiliation du contrat de bail entre parties et de prononcer leur déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de deux mois au vu de la longue durée du contrat de bail.

➤ Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, au vu des circonstances du litige, la demande de la partie requérante est à déclarer non fondée, l'iniquité n'étant pas rapportée.

Au vu des dispositions d'ordre public sur le sursis au déguerpissement, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au déguerpissement de l'exécution provisoire.

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,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande,

reçoit la demande en la forme,

dit la demande en paiement d'arriérés de loyers sans objet ;

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

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.);

condamne PERSONNE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 mois suivant la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne PERSONNE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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