

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3/25

Dossier no. L-BAIL-831/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 2 JANVIER 2025

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

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demandresses, comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE3.),

2) PERSONNE4.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 19 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 décembre 2024, lors de laquelle Maître Elisabeth MACHADO se présenta pour les parties demanderesse, tandis que les parties défenderesses firent défaut.

Le mandataire des parties demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 22 juillet 2020, ayant pris effet au 27 juillet 2020 pour une durée d'une année, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.900 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties requérantes

Par requête déposée en date du 14 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation du bail conclu par les parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et voir ordonner leur déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans les 24 heures à partir du moment où le jugement sera coulé en force de chose jugée, sinon et faute par elles de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà les parties requérantes à les faire expulser 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 aux parties requérantes du chef d'arriérés de loyers solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part la somme de 9.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour des échéances respectives des loyers, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes du chef de leur responsabilité contractuelle, sinon délictuelle en raison de la résiliation anticipée du bail à ses torts exclusifs la somme de 5.700 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande jusqu'à solde, sinon voir réserver cette demande jusqu'à la relocation de l'objet loué ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes la somme de 3.000 euros sur base de l'article 1382 du Code civil au titre de frais d'avocat, avec les intérêts légaux à partir du jour de leur décaissement, sinon de la requête, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à chaque partie requérante solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part la somme de 1.500 euros sr base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum sinon chacune pour sa part aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-831/24.

Il résulte des récépissés des lettres recommandées de convocation qu'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas été touchés à personne. Conformément à l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard.

C. L'argumentaire des parties requérantes

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les parties requérantes font valoir que depuis le début de l'année 2024, les parties requérantes paient leur loyer avec retard. Depuis le mois de juillet 2024, les parties défenderesses auraient cessé tout paiement, nonobstant relances. Elles seraient à ce jour redevables de la somme totale de 9.500 euros au titre des loyers redus pour les mois de juillet, d'août, de septembre, d'octobre et de novembre 2024. Le non-paiement des loyers à leur échéance constitue un motif grave justifiant la résiliation du bail et le déguerpissement des locataires. La demande en allocation d'une indemnité de relocation est basée sur l'article 1760 du Code civil et correspond à trois mois de loyers. Le comportement fautif des parties défenderesses consistant dans l'énorme retard de paiement suivi du défaut de paiement du loyer pendant 5 mois consécutifs justifierait la condamnation des parties défenderesses aux frais d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi 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.

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.) et à PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de leur demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 22 juillet 2020, ayant pris effet au 27 juillet 2020 pour une durée d'une année, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.900 euros.

Au vu du contrat de bail, des explications fournies par les parties requérantes et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement du montant de 9.500 euros au titre des arriérés de loyers et des charges est à dire fondée.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que

des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties.

Aux termes de l'article 1202 du Code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'espèce, en l'absence de clause de solidarité et à défaut pour les parties requérantes de justifier d'une solidarité légale, une solidarité laisse d'être fondée.

En ce qui concerne la responsabilité in solidum, celle-ci ne saurait être retenue, étant donné que l'obligation de payer le loyer et l'avance sur charges incombant aux locataires procède d'un seul contrat de bail et ne découle dès lors pas de sources contractuelles différentes.

Il s'ensuit qu'il y a lieu à division de la dette entre les parties défenderesses.

Il convient donc de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 9.500 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du 14 novembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

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 des charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la 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.

En l'espèce, compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges, il échet de retenir que la partie défenderesse a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie la résiliation du bail. 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 quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont autorisés à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Quant à la demande portant sur une indemnité de relocation, il y a lieu de rappeler que l'article 1760 du Code civil dispose que :

« En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail. L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (cf. Les Nouvelles, tome IV, n° 408). Si aucune indemnité de relocation n'est prévue au contrat de bail, il appartient au juge d'estimer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation, visé par l'article 1760 du Code civil sans être obligé à respecter le délai de congé. Le tribunal n'est tenu par aucune règle absolue.

En l'occurrence, et étant donné que les locaux n'ont à l'heure actuelle pas encore été restitués aux bailleurs, il y a lieu de retenir que la demande en obtention d'une indemnité de relocation est en l'état irrecevable pour être prématurée.

Il n'y a dès lors pas lieu de réserver ce volet de la requête.

En ce qui concerne la demande en indemnisation des honoraires d'avocat, il convient de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n° 41704 du rôle; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n° 183118 du rôle).

Afin de prospérer dans leur demande, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de prouver une faute dans le chef des parties défenderesses, un préjudice dans leur propre chef et un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifient ni d'une faute dans le chef d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ni d'un préjudice dans leur chef. En effet, aucun détail des honoraires d'avocat n'est versé en cause, de sorte que le tribunal ne saurait vérifier la réalité et l'utilité de prestations prétendument accomplies en rapport avec la présente affaire à concurrence d'un montant de 3.000 euros.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros. Les parties

défenderesses sont dès lors condamnées à payer ledit montant de 350 euros aux parties requérantes.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à leur charge.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) et en premier ressort,

dit la demande recevable et fondée,

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme 9.500 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du 14 novembre 2024, jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.),

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tout et 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.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) portant sur l'indemnité de relocation en l'état irrecevable pour être prématurée,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en indemnisation de leurs frais et honoraires d'avocat,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 350 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

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 de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI