

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 299/25**

**Dossier no. L-BAIL-742/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 23 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**

**SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

### **ET**

**1) PERSONNE1.),**

**2) PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses**, comparant en personne.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 octobre 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, 21 novembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 2 janvier 2025, lors de laquelle Maître Michael WOLFSTELLER se présenta pour la partie demanderesse, tandis que les parties défenderesses comparurent en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et les parties défenderesses 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 a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIVIT**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 30 août 2022, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> septembre 2022 pour une durée déterminée d'une année avec reconduction tacite d'année en année, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement au 1<sup>er</sup> étage de la résidence « ALIAS1.) » avec cave et emplacement intérieur sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 2.250 euros, augmenté de 50 euros à la fin de chaque période de deux années, et d'une avance sur charges de 180 euros par mois, augmentée également de 50 euros à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2024.

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 14 octobre 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement à intervenir avec tous ceux qui occupent les lieux de leur chef, sinon à défaut de ce faire, voir autoriser la partie requérante à les faire expulser par la force publique et à mettre leurs affaires sur le carreau, le tout aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante le montant de 5.060 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante le montant de 626,93 euros à titre de solde du décompte de charges locatives pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 30 juin 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 742/24.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande au montant total de 13.279,93 euros au titre des arriérés de loyers des mois de septembre 2024 à janvier

2025 et du décompte de charges locatives pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 30 juin 2023.

Il échet de lui en donner acte.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que les locataires ont accumulé des arriérés de loyers et d'avances sur charges de septembre 2024 à janvier 2025. Le non-paiement des loyers et charges constituerait une cause justificative de résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires. Les locataires seraient également en défaut de payer le solde du décompte de charges locatives pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 30 juin 2023 s'élevant à 626,93 euros.

Les parties défenderesses ne contestent pas les arriérés de loyers et de charges locatives tout en insistant sur leur situation financière personnelle précaire en raison de graves problèmes de santé, de retard de paiement de leur salaire et de problèmes de liquidation d'un héritage. Elles devraient très prochainement toucher leur part d'héritage, ce qui leur permettrait de régler leur dette. Subsidiairement, elles demandent un délai d'un mois pour sortir.

### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande de la société SOCIETE1.) 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 la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 30 août 2022, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> septembre 2022 pour une durée déterminée d'un an avec reconduction tacite d'année en année, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement au 1<sup>er</sup> étage de la résidence « ALIAS1.) » avec cave et emplacement intérieur sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 2.250 euros, augmenté de 50 euros à la fin de chaque période de deux années, et d'une avance sur charges de 180 euros par mois, augmentée également de 50 euros à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2024.

Au vu du contrat de bail, du décompte de charges locatives, des explications fournies par les parties et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 13.279,93 euros au titre des arriérés de loyers et des charges est à dire fondée.

Les parties défenderesses sont dès lors condamnées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 13.279,93 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 5.060

euros à partir du 14 octobre 2024, jour de la requête, jusqu'à solde, sur le montant de 7.590 euros à partir du 2 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde et sur le montant de 626,93 euros à partir du 14 octobre 2024, jour de la requête, 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 les parties défenderesses ont gravement manqué à leurs obligations de locataires 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, la partie requérante est autorisée à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) 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 solidairement 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.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 contradictoirement et en premier ressort,

**dit** la demande recevable et fondée,

partant **condamne** solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 13.279,93 euros, avec les intérêts légaux sur 5.060 euros à partir du 14 octobre 2024, jusqu'à solde, sur le montant de 7.590 euros à partir du 2 janvier 2025, jusqu'à solde et sur le montant de 626,93 euros à partir du 14 octobre 2024, jusqu'à solde,

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

**condamne** solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 350 euros,

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

**condamne** in solidum PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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