

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1961/25
L-Bail-139/25

Audience publique du 10 juin 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.)**, et
2. **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

1. **PERSONNE3.)**, et
2. **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesse,

- PERSONNE3.) comparant en personne,
- PERSONNE4.) ne comparant pas.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 20 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-139/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du mercredi, 26 mars 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15.

A l'appel de l'affaire à la prédite audience publique, elle fut remise à l'audience publique du lundi, 12 mai 2025 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

A l'audience susmentionnée, les parties demanderesse, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), étaient représentées par Maître Paulo FELIX, la partie défenderesse, PERSONNE3.), se présenta personnellement tandis que PERSONNE4.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Le mandataire des parties demanderesse et la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions respectivement explications et déclarations.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Faits, procédure, prétentions et moyens des parties

Par contrat de bail conclu pour une durée initiale d'une année avec tacite reconduction, ayant pris effet le 28 janvier 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont pris en location auprès d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison sise au ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 3.000 euros à payer le 1^{er} jour de chaque mois.

Par requête du 20 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, au paiement de la somme de 18.000 euros, avec les intérêts conventionnels sinon avec les intérêts légaux, au titre d'arriérés de loyer pour la période de septembre 2024 à février 2025.

Les requérantes ont conclu à la résolution, sinon la résiliation du contrat de bail existant entre parties et au déguerpissement des défendeurs, pour cause de non-paiement du loyer aux échéances contractuelles.

Elles ont également sollicité le montant de 3.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros, sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et demandé à ce que soit ordonnée l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 12 mai 2025, le mandataire des parties requérantes a déclaré que la créance de ses mandants au titre des arriérés de loyer pour la période de septembre 2024 à mai 2025 s'élève à 27.000 euros.

Le mandataire judiciaire des requérantes a déclaré qu'il maintient sa demande en résolution judiciaire du contrat de bail, au regard des arriérés de loyer qui se sont accumulés.

PERSONNE3.) n'a émis aucune contestation. Il a expliqué que les défenderesses rencontrent des problèmes financiers mais qu'elles s'engagent à rembourser les arriérés de loyer.

Demande en paiement des arriérés de loyers

Il est constant en cause que les parties ont convenu d'un loyer de 3.000 euros par mois, payable le 1er de chaque mois.

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, non autrement contestés, que les locataires redoivent la somme de 27.000 euros à titre de loyers demeurant impayés durant la période du mois de septembre 2024 jusqu'au mois de mai 2025 inclus.

Il s'ensuit que la demande en paiement d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est fondée pour le montant réclamé, à savoir la somme de 27.000 euros à titre de loyer des mois de septembre 2024, octobre 2024, novembre 2024, décembre 2024, janvier 2025, février 2025, mars 2025, avril 2025 et mai 2025.

Les requérantes concluent à la condamnation solidaire des défendeurs à leur payer les montants réclamés.

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 (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss).

En ce qui concerne la condamnation à intervenir, il convient de rappeler que lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est de principe que chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5). En effet, 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, il ne ressort d'aucun élément du dossier soumis au tribunal que les locataires sont unis par les liens du mariage.

Etant donné qu'il n'y a ni solidarité légale ni solidarité conventionnelle, il y a lieu à division de la dette entre les parties défenderesses.

La résiliation du contrat de bail

Les requérantes concluent à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et au déguerpissement des locataires endéans les huit jours pour cause de non-paiement du loyer.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du Code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

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 (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, le non-paiement de neuf mois de loyer constitue une violation suffisamment grave des obligations des locataires pour justifier la résiliation du bail.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement des défendeurs dans les quarante jours de la notification du présent jugement.

Les frais et honoraires d'avocat

Les requérantes sollicitent l'allocation de 3.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil en raison du comportement abusif et fautif des défenderesses.

La jurisprudence luxembourgeoise admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (cf. Cass. 9 février 2012, n°5/12, numéro 2881 du registre ; Cour 22 décembre 2015, arrêt no 597/15 ; G.Ravarani, La responsabilité civile, 3e éd., no° 1144).

Le recours aux offices d'un avocat n'étant pas obligatoire devant le tribunal de céans, et faute d'établir avec certitude le préjudice invoqué, la demande en allocation de dommages et intérêts est à rejeter comme non fondée.

La demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier la demande est fondée à concurrence de 300 euros.

L'exécution provisoire

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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Aucun élément du dossier ne justifiant une telle mesure, il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Au regard du fait que PERSONNE4.) a été reconvoqué conformément aux dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son encontre.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils demandent actuellement la somme de 27.000 euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de septembre 2024 à mai 2025 ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le montant de 27.000 euros ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de $(27.000 : 2 =) 13.500$ euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 20 février 2025, jusqu'à solde sur le montant de 9.000 euros et à partir du 12 mai 2025 jusqu'à solde sur le montant de 4.500 euros ;

c o n d a m n e PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de $(27.000 : 2 =) 13.500$ euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 20 février 2025, jusqu'à solde sur le montant de 9.000 euros et à partir du 12 mai 2025 jusqu'à solde sur le montant de 4.500 euros ;

d é c l a r e fondée la demande en résiliation du contrat de bail formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour motif grave consistant dans le non-paiement des loyers;

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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, **a u t o r i s e** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d é c l a r e non fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat, en déboute,

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.), chacun pour moitié, à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de 300 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.), chacun pour moitié, aux frais et dépens de l'instance,

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Patricia HEMMEN

(s.) Fabienne FROST