

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial N° 2023TADCOM/0368

Audience publique du mercredi, vingt-et-un juin deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAD-2023-00233 et TAD-2023-00234

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Martyna MICHALSKA,	attachée de justice à titre provisoire,
Christiane BRITZ,	greffier.

I)

Entre

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, en date du 17 janvier 2023,

comparant par Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, en l'étude duquel domicile est élu,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II)

Entre :

1) **PERSONNE2.)**, sans état connu,

2) **PERSONNE3.)**, sans état connu,

3) **PERSONNE4.)**, sans état connu,

4) **PERSONNE5.)**, sans état connu,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, en date du 17 janvier 2023,

comparant par Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, en l'étude duquel domicile est élu,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Faits:

I)

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, en date du 17 janvier 2023, PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)

GmbH, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, qu'il relève formellement appel du jugement n° 1460/22 rendu contradictoirement à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), de PERSONNE2.), de PERSONNE3.), de PERSONNE4.), de PERSONNE5.) ainsi que de PERSONNE1.), par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE6.) et en premier ressort, par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 8 décembre 2022.

Par même exploit BIEL, il a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH à comparaître à l'audience publique du mercredi, 15 février 2023, à 10.00 heures, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

II)

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Pierre BIEL, demeurant à Luxembourg, en date du 17 janvier 2023, PERSONNE2.), sans état connu, PERSONNE3.), sans état connu, PERSONNE4.), sans état connu, PERSONNE5.), sans état connu, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.), ont fait signifier à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, qu'ils relèvent formellement appel du jugement n° 1460/22 rendu contradictoirement à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), de PERSONNE2.), de PERSONNE3.), de PERSONNE4.), de PERSONNE5.) ainsi que de PERSONNE1.), par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE6.) et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 8 décembre 2022.

Par même exploit BIEL, ils ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH à comparaître à l'audience publique du mercredi, 15 février 2023, à 10.00 heures, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

La première affaire introduite par acte d'huissier du 17 janvier 2023 fut mise au rôle par les soins de la partie appelante PERSONNE1.) et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-00233.

La seconde affaire introduite par acte d'huissier du 17 janvier 2023 fut mise au rôle par les soins des parties appelantes PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-00234.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 15 février 2023, les deux affaires furent fixées à l'audience du 10 mai 2023.

A cette audience, les affaires furent utilement retenues et tant Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, que Maître Marwane FEKRAWI, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Alex PENNING, 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 le

Jugement

qui suit :

Par jugement du 8 décembre 2022, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), de PERSONNE2.), de PERSONNE3.), de PERSONNE4.), de PERSONNE5.) ainsi que de PERSONNE1.), par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE6.) et en premier ressort, a donné acte à la société SOCIETE1.) qu'elle réclame à l'encontre de PERSONNE2.) et de ses trois enfants majeurs PERSONNE3.), PERSONNE4.) ainsi que de PERSONNE5.) le montant de 9.000 euros au titre des arriérés de loyers de juillet à décembre 2022, à l'encontre de PERSONNE1.) le montant de 3.600 euros au titre des arriérés de loyers pour juillet à décembre 2022 et à l'encontre de PERSONNE6.) le montant de 14.400 euros au titre des arriérés de loyers pour la période de janvier 2021 à décembre 2022.

Le premier juge a reçu la demande de la société SOCIETE1.) en la forme et a déclaré la demande fondée.

Le juge de paix a condamné PERSONNE2.) et ses trois enfants majeurs PERSONNE3.), PERSONNE4.), ainsi que PERSONNE5.), solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 12.640,86 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de juillet à décembre 2022 et à titre de frais d'électricité, avec les intérêts légaux sur le montant de 5.140,86 euros à partir du 5 juillet 2022, sur le montant de 3.000 euros à partir du 22 septembre 2022

et sur le montant de 4.500 euros à partir du 5 décembre 2022, chaque fois jusqu'à solde.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 4.360,22 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de juillet à décembre 2022 et à titre de frais d'électricité, avec les intérêts légaux sur le montant de 1.360,22 euros à partir du 5 juillet 2022, sur le montant de 1.200 euros à partir du 22 septembre 2022 et sur le montant de 1.800 euros à partir du 5 décembre 2022, chaque fois jusqu'à solde.

Il a encore condamné PERSONNE6.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 15.310,22 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de janvier 2021 à décembre 2022 et à titre de frais d'électricité, avec les intérêts légaux sur le montant de 12.310,22 euros à partir du 5 juillet 2022, sur le montant de 1.200 euros à partir du 22 septembre 2022 et sur le montant de 1.800 euros à partir du 5 décembre 2022 chaque fois jusqu'à solde.

Le premier juge a déclaré le bail résilié entre parties et a condamné PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE1.) et PERSONNE6.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement.

Il a condamné PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE1.) et PERSONNE6.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 300 euros à titre d'indemnité de procédure et les a condamnés aux frais et dépens de l'instance.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

De ce jugement PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 17 janvier 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande au tribunal de déclarer non-fondées les revendications de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et de mettre à néant les condamnations intervenues à son égard.

La partie appelante PERSONNE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros tant pour la première instance que pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de l'intimée aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) et ses trois enfants majeurs PERSONNE3.), PERSONNE4.) ainsi que PERSONNE5.) ont également relevé appel du jugement n° 1460/22 rendu par le tribunal de paix de Diekirch en date du 8 décembre 2022, par exploit d'huissier du 17 janvier 2023.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent au tribunal de déclarer non-fondées les revendications de la société SOCIETE1.) et de mettre à néant les condamnations intervenues à leurs égards.

Les parties appelantes PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros tant pour la première instance que pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de l'intimée aux frais et dépens des deux instances.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre, pour cause de connexité, les affaires introduites par exploits BIEL du 17 janvier 2023 (rôle numéro TAD-2023-00233 et TAD-2023-00234) afin d'y statuer par un seul et même jugement.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) fait valoir que c'est à torts que le juge de première instance l'a condamné au paiement des loyers pour la période de juillet à décembre 2022, qu'il a résilié le bail et l'a condamné à déguerpir des lieux loués alors que les loyers réclamés par le bailleur auraient été payés en temps et en heure. Il soutient également avoir réglé les factures d'électricité de la société SOCIETE2.).

Dans leur acte d'appel, PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) contestent également la condamnation au paiement d'arriérés de loyers pour la période de juillet à décembre 2022, la résiliation du bail et la condamnation au déguerpissement au motif que les loyers et frais réclamés par le bailleur auraient été payés.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 1^{er} janvier 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH a loué à PERSONNE2.) et ses trois enfants PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), ainsi qu'à PERSONNE1.) et à PERSONNE6.) une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE1.).

Aux termes dudit contrat, le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 1.500 euros pour PERSONNE2.) et ses enfants, à la somme de 600 euros pour PERSONNE1.) et à la somme de 600 euros pour PERSONNE7.), soit un total de 2.700 euros. Le loyer est à payer régulièrement et par anticipation le 1^{er} de chaque mois sur le compte bancaire de la société SOCIETE1.).

Conformément à 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 ».

Il appartient partant aux locataires de prouver qu'ils se sont acquittés des loyers et de tous les autres frais à leur charge, réclamés par le bailleur.

Quant aux montants réclamés par la société SOCIETE1.), il résulte du décompte versé en cause par la société intimée qu'elle a toujours imputé les paiements reçus non pas sur le loyer du mois en cours mais sur la dette la plus ancienne. Les locataires n'ayant pas prouvé avoir indiqué une quelconque imputation sur leurs paiements respectifs, le décompte présenté par la société SOCIETE1.) est à retenir, tous les paiements invoqués par les parties défenderesses ayant par ailleurs été comptabilisés.

Dans la mesure où le paiement des loyers des mois de juillet à octobre 2022 redus par PERSONNE1.) n'est intervenu qu'après le prononcé du jugement dont appel, c'est à juste titre que PERSONNE1.) a été condamné au paiement de la somme de 3.600 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet à décembre 2022 et du montant de 760,22 euros à titre de frais d'électricité.

Comme il ressort des déclarations faites à l'audience et des pièces versées en cause que PERSONNE1.) a payé la somme de 2.400 euros depuis le jugement entrepris, il y a lieu d'imputer ce montant sur la condamnation de première instance. Dans la mesure où la pièce 2 de la farde de Maître WEINQUIN ne permet pas au tribunal de constater que ces paiements se rapportent aux frais d'électricité réclamés par le bailleur, le tribunal ne saurait les prendre en considération.

Le paiement des loyers des mois de juillet à octobre 2022 redus par PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) étant également intervenu qu'après le prononcé du jugement dont appel, c'est encore à juste titre que PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont été condamnés au paiement de la somme de 9.000 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet à décembre 2022 et du montant de 3.640,86 euros à titre de frais d'électricité.

Comme il ressort des déclarations faites à l'audience et des pièces versées en cause que PERSONNE2.) a payé la somme de 6.000 euros depuis le jugement entrepris, il y a lieu d'imputer ce montant sur la condamnation de première instance. Dans la mesure où la pièce 2 de la farde de Maître WEINQUIN ne permet pas au tribunal de constater que ces paiements se rapportent aux frais d'électricité réclamés par le bailleur, le tribunal ne saurait les prendre en considération.

Le juge de première instance n'a pas prononcé de condamnation solidaire entre les locataires PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) d'une part et PERSONNE1.) d'autre part.

Etant donné que le tribunal ne dispose pas de la requête introductive d'instance pour vérifier si la partie demanderesse a sollicité une condamnation solidaire de toutes les parties défenderesses en première instance et qu'il ne ressort pas du jugement dont appel qu'une telle demande ait été formulée par la partie demanderesse, il n'y a pas non plus lieu de prononcer en appel la condamnation solidaire entre les locataires PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) d'une part et PERSONNE1.) d'autre part.

En vertu de l'article 1728 du code civil, 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 avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint

de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101).

Si, 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 (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, Le louage des choses, Des baux en général, n° 388 bis).

En première instance, PERSONNE2.) et ses trois enfants majeurs PERSONNE3.), PERSONNE4.) ainsi que PERSONNE5.) avaient accumulé des arriérés de loyer et frais locatifs à hauteur de 12.640,86 euros. PERSONNE1.) avait accumulé des arriérés de loyer et frais locatifs pour la somme de 4.360,22 euros. Au vu de l'importance des arriérés de loyers, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail conclu entre parties en cause et en ce qu'il a condamné les locataires à déguerpir des lieux loués.

C'est également à bon droit que le premier juge a condamné les appelants au paiement d'une indemnité de procédure de 300 euros.

Il résulte partant de ce qui précède que tant l'appel interjeté par PERSONNE1.) que l'appel interjeté par PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont à déclarer non fondés et qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

Il y a lieu de refixer à 40 jours le délai de déguerpissement courant à partir de la signification du présent jugement aux parties appelantes.

A l'audience du 10 mai 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) présente une demande additionnelle et demande au tribunal de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 3.000 euros à titre d'arriérés de loyer pour la période de janvier 2023 à mai 2023.

Conformément à l'article 592, alinéa 2, du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent demander les loyers échus depuis le jugement de première instance. L'augmentation de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), d'ailleurs non contestée à cet égard, est partant recevable.

A défaut de preuve de paiement des loyers en question et en l'absence de contestations, la demande additionnelle de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 3.000 euros.

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 3.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 mai 2023, jusqu'à solde.

La demande additionnelle en paiement de la somme de 7.500 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier 2023 à mai 2023 dirigée à l'égard de PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) est également recevable et, à défaut de preuve de paiement, fondée, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 7.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 mai 2023, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande des parties appelantes basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter.

A l'appréciation du tribunal les faits de la cause ne justifient cependant pas non plus la condamnation des appelants au paiement d'une indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

joint les rôles numéro TAD-2023-00233 et TAD-2023-00234,

reçoit les appels en la forme,

les **dit** non fondés, partant confirme le jugement entrepris,

refixe le délai de déguerpissement à 40 jours courant à partir de la signification du présent jugement aux parties appelantes,

donne acte aux parties du paiement par PERSONNE2.) de la somme de 6.000 euros sur la condamnation de première instance,

donne acte aux parties du paiement par PERSONNE1.) de la somme de 2.400 euros sur la condamnation de première instance,

déclare les demandes additionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH recevables et fondées quant aux arriérés de loyers pour les mois de janvier 2023 à mai 2023,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH le montant de 3.000, avec les intérêts légaux à partir du 10 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) ainsi que PERSONNE5.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH le montant de 7.500 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 10 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondées tant la demande de PERSONNE1.) que celle de PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en obtention d'une indemnité de procédure,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) ainsi que PERSONNE2.) et ses trois enfants majeurs PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président