

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**no 145/2016**

Audience publique du vendredi, dix-sept juin deux mille seize

Numéro du rôle : 174.717

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,  
Nathalie HAGER, juge,  
Séverine LETTNER, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**E N T R E :**

1) **A.)**, demeurant à **ADR1.)**,

2) **B.)**, demeurant à **ADR1.)**,

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 12 janvier 2016,

comparant par Maître Véronique STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

**C.)**, demeurant à L-(...),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro 174717 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 2 février 2016, lors de laquelle elle fut fixée au 13 mai 2016 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Vanessa HAYO, avocat, en remplacement de Maître Véronique STOFFEL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Ludovic MATHIEU, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 17 juin 2016 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 4 mars 2015 au greffe de la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette, **C.)** a donné convocation à **A.)** et à **B.)** de comparaître devant le juge de paix de et à Esch-sur-Alzette aux fins de les entendre condamner à lui payer le montant de 7.785.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et à se voir réserver le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance pour les loyers et charges à échoir. Elle a demandé à voir dire résilié le contrat de bail entre parties et à les voir condamnés à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de leur chef endéans huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir et faute par eux de ce faire, à se voir autoriser à les en expulser à l'aide la force publique et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout à leurs frais et récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Elle a encore demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir, une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de **A.)** et **B.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience publique des plaidoiries du 11 novembre 2015, **C.)** a déclaré réduire sa demande en paiement au montant de 7.785.- euros à titre des arriérés de loyers et des avances sur charges locatives jusqu'au mois de février 2015 inclus.

Bien que les convocations à l'audience aient été remises en mains propres de **A.)**, ce dernier et **B.)** n'ont pas comparu à l'audience des plaidoiries du 11 novembre 2015, et le juge a statué à leur égard par un jugement réputé contradictoire.

Par jugement du 4 décembre 2015, le juge de première instance, après avoir reçu la demande en la forme, a condamné **A.)** et **B.)** à payer à **C.)** le montant de 7.625.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 500.- euros à partir du 4 mars 2015, jour du dépôt de la requête introductive d'instance, et sur le montant de 7.125.- euros à partir du 11 novembre 2015, jour de l'augmentation de la demande, à chaque fois jusqu'à solde et il a fait droit à la demande en exécution provisoire pour la condamnation pécuniaire.

Il a dit résilié le contrat de bail aux torts exclusifs de **A.)** et de **B.)** et il les a condamnés à déguerpir de l'appartement sis à **ADR1.)**, avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans le délai d'un mois, au plus tard, à compter de la notification du jugement, et au cas où **A.)** et **B.)** ne respecteraient pas ce délai, il a autorisé **C.)** à les faire expulser dans la forme légale et à leurs frais, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Il les a encore condamnés à payer à **C.)** une indemnité de procédure de 400.- euros, ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 12 janvier 2015, **A.)** et **B.)** ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** et **B.)** demandent à voir dire non fondées les demandes de **C.)**. Ils demandent à voir dire à titre principal qu'il n'y a pas lieu à la résiliation judiciaire du contrat de bail. A titre subsidiaire, ils demandent à se voir accorder un délai au déguerpissement de six mois. Ils demandent finalement une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de **C.)** au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de leur mandataire.

- Moyens et prétentions des parties :

**A.)** et **B.)** reprochent au juge de première instance d'avoir prononcé la résiliation du contrat de bail alors qu'ils contestent l'existence dans leur chef de toute faute d'une gravité devant entraîner comme sanction la résiliation du contrat de bail.

Ils font encore plaider que **C.)** n'aurait subi aucun préjudice et que la sanction de la résiliation du contrat de bail serait disproportionnée.

A l'appui de leur appel, **A.)** et **B.)** soutiennent que tous les loyers ont été apurés de sorte que les allégations à la base de la requête introductive d'instance seraient mensongères et constitutives de manœuvres frauduleuses voire d'escroquerie. Ils déclarent se réserver le droit de déposer une plainte pénale de ce chef.

**A.)** et **B.)** font valoir avoir connu une situation financière délicate mais passagère et que le non-paiement de certains loyers résulterait d'une situation indépendante de leur volonté. Or entretemps ils auraient régularisé leur situation initiale.

C.) conteste la version des faits de A.) et de B.) et toute prétendue manœuvre frauduleuse dans son chef. Elle admet que le décompte versé en première instance n'aurait pas reflété le dernier état des paiements mais qu'en tout état de cause quatre mois de loyer auraient été en souffrance, soit un montant de 3.350.- euros et non pas celui de 7.625.- euros. Elle confirme qu'entretiens tous les arriérés ont été apurés mais elle fait plaider que A.) et B.) continueraient à ne pas respecter les échéances contractuelles et s'acquitteraient du loyer avec du retard.

Elle conclut partant à la confirmation du jugement entrepris.

- Motifs de la décision :

Il est constant que par contrat de bail écrit du 4 septembre 2013, C.) a donné en location à A.) et à B.) un appartement sis à ADR1.), contre paiement d'un loyer de 1.200.- euros par mois et une avance mensuelle sur charges locatives de 225.- euros, le tout payable par avance le quinze de chaque mois.

Le tribunal rappelle qu'une des obligations du locataire consiste à payer le loyer aux échéances convenues, et que le non-paiement des loyers constitue une violation grave des obligations du locataire, pouvant entraîner une résiliation du contrat de bail.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail.

En l'espèce, il résulte éléments de la cause et notamment des pièces versées en cause et des explications recueillies à l'audience des plaidoiries du 13 mai 2016 que lors des plaidoiries devant le juge de première instance les arriérés de loyer se sont chiffrés non pas au montant réclamé de 7.625.- euros, mais à celui de 3.350.- euros.

Il y a partant lieu de réformer le juge de première instance sur ce point et de ramener la condamnation de A.) et B.) au montant de 3.350.- euros.

Dans la mesure qu'il y a eu des arriérés de loyers en souffrance au moment où le juge de première instance a statué, A.) et B.) ont été en défaut d'honorer leur obligation leur incombant en leur qualité de locataires bien qu'actuellement, contrairement aux plaidoiries des C.), ils s'acquittent de leur dette locative dans les termes conventionnellement retenus, à savoir le 15 de chaque mois.

Il s'y ajoute qu'ils n'ont pas réagi au courrier de C.) du 22 novembre 2015 (intitulé « dernier avertissement ») et n'ont à aucun moment invoqué des difficultés financières pour honorer leur engagement.

Or, dans la mesure où leur défaut de paiement régulier aux échéances convenues n'a pas été limité à un mois mais a perduré dans le temps, il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a résilié le contrat de bail conclu entre parties, sauf à

dire que le délai de déguerpissement d'un mois court à partir de la signification du présent jugement.

**A.) et B.)** demandent à être déchargés de la condamnation consistant à payer à **C.)** le montant de 400.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans la mesure où **C.)** a dû agir en justice pour faire valoir ses droits et que l'allocation et le montant de l'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relèvent de l'appréciation souveraine du juge de première instance, il y a lieu de le confirmer sur ce point.

Pour l'instance d'appel, **A.) et B.)** demandent une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

N'ayant pas rapporté l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il n'y a pas lieu de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant par réformation partielle du jugement entrepris du 4 décembre 2015 ramène la condamnation au paiement de **A.) et B.)** au montant de 3.350.- euros,

constate que les arriérés de loyers réclamés devant le juge de première instance ont été apurés fin décembre 2015,

pour le surplus, confirme le jugement entrepris du 4 décembre 2015, sauf à dire que le délai de déguerpissement d'un mois court à partir de la signification du présent jugement,

dit recevable mais non fondée la demande de **A.) et B.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

impose les frais et les dépens pour moitié à **A.)** et **B.)** et pour moitié à **C.)**.