

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2023TALCH03/00202

Audience publique du mardi, douze décembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-06824

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 18 août 2023,

comparant par Maître Agathe MARHOFFER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),
2. PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE,

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06824 du rôle fut appelée à l'audience du 19 septembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 21 novembre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Morgane INGRAO, avocat, en remplacement de Maître Agathe MARHOFFER, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Stéphanie LACROIX, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 12 décembre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 16 février 2023, PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) et son époux PERSONNE4.) (ci-après les consorts PERSONNE4.) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à leur payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, la somme de 5.500.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le mois de juin 2022 ainsi que pour les mois de janvier et février 2023, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les requérants ont en outre demandé la résiliation du contrat de bail et la condamnation des parties défenderesses au déguerpissement.

Ils ont finalement sollicité une indemnité de procédure de 1.000.- euros et la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance, les requérants ont augmenté leur demande à titre de loyers et avances sur charges impayés des mois de mars, avril, mai, juin et juillet 2023 et ont conclu à la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 14.800.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas contesté le montant leur réclamé à titre d'arriérés et se sont rapportés à prudence de justice en ce qui concerne la demande en résiliation du contrat de bail, tout en réclamant un délai au déguerpissement de trois mois.

Par jugement du 13 juillet 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit recevables les demandes des consorts PERSONNE4.), leur a donné acte de l'augmentation de la demande, l'a dit fondée pour le montant total de 14.800.- euros et a partant condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, à payer aux consorts PERSONNE4.) la somme de 14.800.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 5.500.- euros, à partir du 16 février 2023, jour de la demande en

justice, et, sur le montant de 9.300.- euros, à partir du 4 juillet 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), les a condamnés 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 et a, au besoin, autorisé les parties requérantes à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, à payer aux consorts PERSONNE4.) la somme de 300.- euros ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 18 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, leur notifié en date du 14 juillet 2023.

Par réformation du jugement entrepris du 13 juillet 2023, ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement d'au moins trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Ils demandent à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Ils réclament à leur tour une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Ils demandent à voir condamner les parties intimées aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Agathe MARHOFFER, affirmant en avoir fait l'avance.

Les consorts PERSONNE4.) sollicitent la confirmation pure et simple du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel évaluée à 300.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent avoir toujours réglé leurs loyers à l'heure.

Or, à compter du mois de janvier 2023, ils auraient dû faire face à des difficultés financières importantes suite à la faillite de leur société, situation les privant de tout revenu pendant des mois.

Ils ne s'opposent pas à la résiliation du contrat de bail mais estiment qu'un délai de déguerpissement de seulement 40 jours tel qu'accordé par le premier juge serait beaucoup trop restreint pour se reloger, notamment au vu de leurs faibles ressources financières.

2. Les consorts PERSONNE4.)

Les consorts PERSONNE4.) s'opposent à tout délai de déguerpissement supplémentaire et donnent à considérer que les parties appelantes n'auraient plus du tout payé de loyer et avance sur charges depuis le mois de janvier 2023 avec comme conséquence que les bailleurs n'arriveraient plus à payer le prêt destiné à financer l'acquisition de l'appartement en cause.

Ils reprochent encore aux parties appelantes de ne pas avoir entrepris le moindre effort pour se reloger, sinon pour trouver un nouvel emploi. Devant cette inertie, elles ne mériteraient pas la faveur d'un délai de déguerpissement plus élargi.

Pour le surplus, l'appartement litigieux serait affecté d'une importante fuite d'eau, de sorte qu'il serait urgent qu'ils puissent y accéder afin de remédier aux infiltrations avant que la situation ne s'aggrave davantage.

Motifs de la décision

Par contrat de bail du 19 août 2020, les consorts PERSONNE4.) ont donné en bail aux parties appelantes, un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer mensuel de 1.700.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 150.- euros.

Les consorts PERSONNE4.) versent un décompte actualisé, non autrement contesté, duquel il résulte que depuis le mois de janvier 2023 plus aucun loyer, ni avance sur charge n'a été versé.

Dans ce contexte, le tribunal tient à relever d'emblée que lors de l'audience des plaidoiries d'appel, les consorts PERSONNE4.) n'ont pas sollicité la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux arriérés de loyers et avances sur charges échus depuis le jugement entrepris.

Vu la gravité des arriérés de loyers et avances sur charges, le fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont entretemps bénéficié grâce à la procédure d'appel d'un délai de déguerpissement supplémentaire de plus de cinq mois depuis le jugement entrepris et à défaut par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir établi la moindre recherche afin de se reloger, le tribunal décide qu'il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de leur accorder un délai de déguerpissement de 40 jours, sauf à dire que ledit délai courra à partir de la signification du présent jugement.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

A défaut par les consorts PERSONNE4.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, leur demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de

procédure civile est également à déclarer non fondée, aussi bien, par réformation du jugement entrepris, en ce qui concerne la première instance, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

Il y a partant lieu de décharger PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation à payer aux consorts PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 300.- euros pour la première instance.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas être liés par le mariage.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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 et par réformation du jugement entrepris du 13 juillet 2023,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation solidaire à payer à PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) et son époux PERSONNE4.) une indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 40 (quarante) jours courra à partir de la signification du présent jugement,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) et son époux PERSONNE4.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.