

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00101

Audience publique du mardi, vingt-huit mai deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-01971

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 26 février 2024,

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE2.), et son épouse,

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

comparant par Maître Marianne DECKER, avocat à la Cour, demeurant au Bridel.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-01971 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 mars 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 7 mai 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Eve MATRINGE, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Marianne DECKER, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 28 mai 2024 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 13 novembre 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 11.648,17.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de septembre, octobre et novembre 2023, d'avances sur charges depuis le mois de juillet 2022 et du solde du décompte de charges du 30 juin 2022, avec les intérêts légaux à partir du 11 septembre 2023, jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les requérants demandent en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement. Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Bien que régulièrement convoqué, PERSONNE1.) n'a pas comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience de première instance du 8 décembre 2023.

Par jugement du 12 janvier 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE1.) et en premier ressort, a dit recevables les demandes de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et leur a donné acte de l'augmentation de leur demande.

Le juge de paix a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 11.848,17.- (onze mille huit cent quarante-huit virgule dix-sept) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 11.648,17.- (onze mille six cent quarante-huit virgule dix-sept) euros, à partir du 13 novembre 2023, jour de la demande en justice, et,

sur le montant de 200.- (deux cents) euros, à partir du 8 décembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Il a encore prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du jugement et autorisé PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à le faire dans la forme légale et à ses propres frais, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 300.- (trois cents) euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, rejeté la demande et exécution provisoire du jugement et condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 février 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement qui lui a été notifié en date du 16 janvier 2024.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande principalement le rejet de la demande en résiliation du bail et subsidiairement, il demande qu'un délai de déguerpissement d'une durée de trois mois lui soit accordé.

Il demande également, par réformation du jugement entrepris, que sa demande en condamnation aux arriérés de charges locatives soit réduite.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, les parties se sont accordées de réserver le volet ayant trait aux arriérés des charges locatives en l'état actuel de la procédure et de plaider cette question lors d'une audience ultérieure.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent la confirmation du jugement quant à la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement des arriérés de loyers, tout en augmentant leur demande aux arriérés de loyers échus depuis le premier jugement au montant total de 8.400.- euros (suivant décompte actualisé daté au 7 mai 2024 versé en cause), quant à la résiliation du bail conclu entre parties et quant au déguerpissement d'PERSONNE1.) dans un délai de 40 jours.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail d'habitation signé en date du 25 août 2020, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) lui ont donné en location un appartement sis à L-ADRESSE1.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.800.- euros et une avance sur charges de 200.- euros.

Il ne conteste pas avoir payé les loyers de manière irrégulière, voire tardive.

Il soutient qu'il ferait face à des difficultés d'organisation administrative, difficultés connues par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et dont ces derniers se seraient jusqu'à présent accommodés, de sorte que leur demande en résiliation du bail serait à rejeter.

PERSONNE1.) fait encore plaider qu'il rencontrerait des difficultés pour trouver un autre logement, notamment en raison du fait qu'en tant que photographe indépendant, il ne serait pas en mesure de verser des fiches de salaire à des bailleurs potentiels et qu'il risque de se retrouver à la rue en cas de déguerpissement.

2. PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

Au soutien de leurs demandes, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir qu'PERSONNE1.) ne paye les loyers pas seulement tardivement et irrégulièrement, mais que certains loyers ne sont pas du tout payés.

Ils versent un décompte actualisé daté au 7 mai 2024 duquel il ressort qu'ils réclament la somme de 8.400.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de novembre 2023, décembre 2023, mars 2024, avril 2024 et mai 2024.

Ils estiment partant qu'il y a lieu de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré le bail résilié et condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués.

Motifs de la décision

Il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail du 25 août 2020, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.), avec effet au 1^{er} octobre 2020, un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer mensuel de 1.800.- euros et une avance sur charges de 200.- euros par mois.

1. Quant à la résiliation du bail et aux arriérés de loyers

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, « *le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° (...) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus.* »

L'article 1741 du même Code dispose que le contrat de louage se résout par le défaut du preneur de remplir ses engagements.

Selon le contrat de bail conclu entre parties, le loyer est « *payable d'avance le 1^{er} de chaque mois par ordre permanent au profit du bailleur. (...) En cas de défaut de paiement d'une échéance mensuelle de loyer, le présent bail sera résilié de plein droit après une mise en demeure par lettre recommandée et ce sans préjudice de dommages et intérêts* ».

En l'espèce, force est de constater que sur les sept derniers mois, PERSONNE1.) a payé seulement deux loyers et que sa dette s'élève à l'heure actuelle à un montant total de 8.400.- euros au titre d'arriérés de loyers, montant non contesté par PERSONNE1.).

Il y a d'abord lieu de dire recevable en application de l'article 592 du nouveau Code de procédure civile l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers échus depuis le premier jugement et de la dire fondée.

En conséquence de ce qui précède, le tribunal de céans décide de dire fondée la demande des intimés en paiement des arriérés de loyers pour un montant total de 8.400.- euros, avec les intérêts au taux légal.

Partant, le tribunal de céans décide de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 8.400.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux sur le montant de 1.200.- euros à partir du 13 novembre 2023, date de la demande en justice, sur le montant de 1.800.- euros à partir du 8 décembre 2023, date de la demande en justice à l'audience des plaidoiries de première instance et sur le montant de 5.400.- euros à partir du 7 mai 2024, date de la demande en justice à l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, jusqu'à solde.

Le jugement a quo est à confirmer en ce qu'il a déclaré fondée la demande en résiliation du bail de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués pour avoir manqué à son obligation principale de payer le loyer, alors que le non-paiement des loyers tel que retenu ci-avant dans le chef d'PERSONNE1.) constitue un manquement grave justifiant la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Le tribunal de céans confirme dès lors le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré le bail conclu entre parties résilié et condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués, sauf à accorder à ce dernier un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

2. Quant aux arriérés de charges locatives, aux demandes accessoires et aux frais et dépens

Le tribunal de céans donne acte aux parties de leur accord de réserver ce volet en l'état actuel de la procédure et de le remettre pour continuation des débats à une audience ultérieure, en attendant la communication de pièces supplémentaires.

Il y a partant lieu de réserver ces demandes et le surplus.

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,

confirme le jugement entrepris du en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

partant, condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, sauf à accorder à ce dernier un délai de **2 (deux) mois** à partir de la signification du présent jugement,

dit recevable l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers pour un montant total de 8.400.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 8.400.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux sur le montant de 1.200.- euros à partir du 13 novembre 2023, sur le montant de 1.800.- euros à partir du 8 décembre 2023 et sur le montant de 5.400.- euros à partir du 7 mai 2024, jusqu'à solde,

réserve le volet relatif aux arriérés de charges locatives,

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du tribunal de céans en date du mardi, 8 octobre 2024 à 15:00 heures en la salle TL.0.11.,

réserve les demandes accessoires et les frais et dépens.