

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00146

Audience publique du mardi, 1^{er} octobre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-02770

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 15 mars 2024,

ayant comparu par Maître Zohra BELESGAA, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, qui a déposé son mandat, actuellement défaillants,

E T :

1) PERSONNE3.), et son époux,

2) PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, comparant par PERSONNE4.).

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02770 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 23 avril 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 11 juin 2024 pour plaidoiries.

Par courriel du 6 juin 2024, Maître BELESGAA a informé le tribunal du dépôt de son mandat. Par avis de fixation du 7 juin 2024, l'affaire fut refixée au 17 septembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne comparurent, ni en personne, ni par mandataire.

PERSONNE4.) fut entendu en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 1^{er} octobre 2024 le

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

Par requête déposée le 25 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à leur payer la somme de 3.450.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de juillet 2023, septembre 2023 et octobre 2023, avec les intérêts au taux légal à partir d'une mise en demeure du 13 septembre 2023, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail, et ce dans les huit jours à partir de la notification du jugement.

Les bailleurs ont encore sollicité la condamnation des parties défenderesses à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 12 janvier 2024, les parties défenderesses n'ont pas comparu, ni en personne, ni par mandataire.

Par jugement du 21 février 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.), contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et des parties demanderesses et en premier ressort a dit recevable et fondée la demande de PERSONNE4.) et PERSONNE3.).

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) le montant de 3.450.- euros avec les intérêts légaux à partir du 25 octobre 2023, date de la demande en justice jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a condamné ceux-ci à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard un mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé les requérants à faire expulser les locataires dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) le montant de 450.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 15 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, leur notifié en date des 26 février 2024, respectivement 27 février 2024.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail.

Subsidiairement, ils sollicitent un délai de déguerpissement de six mois.

En tout état de cause, ils demandent à se voir décharger de toute condamnation prononcée à leur encontre.

Ils réclament encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros et la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

Les appelants ne comparaisant plus à l'audience des plaidoiries d'appel du 17 septembre 2024, il y a lieu de statuer au fond par jugement contradictoire, conformément aux articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris, avec la précision que les loyers relatifs aux mois de juillet 2023, septembre 2023 et octobre 2023 auraient entretemps été payés.

Ils augmentent cependant leur demande en arriérés de loyers d'un montant de 6.750.- euros concernant la période d'avril 2024 à septembre 2024 inclus.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Depuis la signature du contrat de bail en date du 14 septembre 2016, soit il y a plus de sept ans, les appelants auraient toujours régulièrement payé leurs loyers. Or, en raison de « *grosses difficultés passagères* », ils n'auraient pas su respecter le paiement des loyers de juillet, septembre et octobre 2023.

Les loyers manquants de juillet, septembre et octobre 2023 auraient pour le surplus été payés par l'office social le 19 février 2024, c'est-à-dire avant le prononcé de la décision actuellement entreprise.

Dans ces conditions, la résiliation du contrat de bail serait disproportionnée.

Ils donnent encore à considérer que leurs enfants seraient scolarisés à Esch-sur-Alzette et auraient donc besoin d'un foyer stable pour pouvoir terminer leur scolarité en toute quiétude.

Subsidiairement, il y aurait lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de six mois alors que seul PERSONNE1.) travaillerait avec un salaire mensuel net d'environ 2.245.- euros, rendant la recherche d'un nouveau logement particulièrement compliqué avec trois enfants.

2. PERSONNE4.) et PERSONNE3.)

Même si les arriérés de loyers relatifs aux mois de juillet, septembre et octobre 2023, tels que retenus par le jugement entrepris, leur auraient entretemps été payés par l'intermédiaire de l'office social, des nouveaux impayés viendraient se rajouter, cette fois-ci quant aux mois d'avril 2024 à septembre 2024 inclus (soit la somme 6.900.- euros), seul un montant de 150.- euros ayant été versé en date du 31 juillet 2024.

Par conséquent, il y aurait lieu à condamnation des parties appelantes au montant de $6.900 - 150 = 6.750$.- euros à titre d'arriérés de loyers ainsi qu'à confirmation du jugement entrepris en ce qu'il les a condamnés au déguerpissement des lieux loués dans un délai d'un mois.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés loyers

Les parties s'accordant sur le fait que les arriérés de loyers relatifs aux mois de juillet, septembre et octobre 2023 ont finalement été payés par l'office social, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation à payer aux parties intimées la somme de 3.450.- euros.

Suivant décompte actualisé versé à l'audience des plaidoiries d'appel du 17 septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) redoivent actuellement les loyers concernant la période d'avril 2024 à septembre 2024 inclus, soit $6 \times 1.150 = 6.900$.- euros.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Il ressort de l'unique preuve de paiement produit en cause que les locataires ont payé en date du 31 juillet 2024 un montant de 150.- euros avec la mention « *LOYER août* ».

En l'absence de toute autre preuve de paiement, sinon toute autre contestation, la demande en paiement de PERSONNE4.) et PERSONNE3.) est à dire fondée pour le montant de $6.900 - 150 = 6.750$.- euros.

Tel qu'il ressort du préambule du contrat de bail, les locataires se sont engagés solidairement vis-à-vis des bailleurs.

Partant, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) la somme de 6.750.- euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 17 septembre 2024, date de la demande en justice.

2. Quant à la résiliation et au déguerpissement

En vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. Selon les circonstances tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer.

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. Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 390 e).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le tribunal tient tout d'abord à souligner qu'il ressort des pièces que les arriérés de loyers relatifs aux mois de juillet, septembre et octobre 2023 n'ont été payés par l'office

social qu'en date du 19 février 2024, soit deux jours avant le prononcé du jugement entrepris et donc **après** que l'affaire avait été prise en délibéré par le juge de paix.

Il ne saurait donc être reproché au premier juge de ne pas avoir pris en compte ces paiements intervenus postérieurement aux plaidoiries de première instance du 12 janvier 2024.

S'il est certes vrai que les parties appelantes occupent les lieux loués depuis le mois de septembre 2016, cette considération est cependant sans aucune incidence par rapport au fait qu'après déjà avoir réduit trois mois de loyers (qui n'ont finalement été que pris en charge par l'office social), elles doivent actuellement à nouveau même six mois de loyers, soit une demi-année de loyers.

A noter que les difficultés financières invoquées par les parties appelantes ne peuvent pas être passagères, si depuis le mois de juillet 2023, ils ne cessent d'accumuler les arriérés de loyers.

La circonstance que la faible somme de 150.- euros fut versée en date du 31 juillet 2024 en tant qu'acompte sur le loyer du mois d'août 2024 n'est pas non plus de nature à faire disparaître la gravité du manquement contractuel consistant dans le non-paiement répété des loyers.

Il en va de même du fait que leurs enfants se trouvent actuellement scolarisés à Esch-sur-Alzette, les bailleurs n'étant pas tributaires de la situation scolaire des enfants des locataires. Ce d'autant plus qu'il ressort des certificats de scolarité versés en cause que leurs enfants nécessiteront encore plusieurs années avant d'avoir terminé l'école fondamentale à Esch-sur-Alzette.

Au vu de l'ensemble des développements et éléments qui précèdent, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de prononcer la résiliation du contrat de bail entre parties et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de leur chef, dans un délai d'un mois, sauf à dire que ce délai de déguerpissement court à partir de la signification du présent jugement.

3. Quant aux demandes accessoires

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.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure et ce tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

A défaut par PERSONNE4.) et PERSONNE3.) 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 en indemnité de procédure pour la première instance est, par réformation du jugement entrepris, également à déclarer non fondée.

Il y a partant lieu de décharger PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 450.- 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.

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,

par réformation du jugement entrepris du 21 février 2024,

donne acte à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) que les arriérés de loyers relatifs aux mois de juillet 2023, septembre 2023 et octobre 2023 ont été apurés,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation solidaire à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) le montant de 3.450.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de juillet 2023, septembre 2023 et octobre 2023,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur de 450.- euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

sauf à dire que le délai de déguerpissement **d'un (1) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) qu'ils augmentent leur demande en arriérés de loyers d'un montant de 6.750.- euros relatif à la période d'avril 2024 à septembre 2024 inclus,

dit la demande recevable et fondée,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) le montant de 6.750.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 17 septembre 2024, jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

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