

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00156

Audience publique du mardi, quatorze octobre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-02196

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 03 juillet 2025,

comparant par Maître Max KREUTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, 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, et,

2) PERSONNE2.), demeurant en France à F-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant par Maître Guillaume RAUCHS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-02196 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 13 mai 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 01 juillet 2025 pour plaidoiries. L'affaire fut ensuite fixée à l'audience du mardi, 16 septembre 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Max KREUTZ, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Guillaume RAUCHS, 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 mardi, 14 octobre 2025 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 et à Esch-sur-Alzette en date du 18 septembre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) pour les entendre condamner à lui payer la somme de 5.700.- euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'août 2024 et de septembre 2024, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpis des lieux loués après validation de la résiliation donnée en février 2024 avec effet au 10 avril 2024, sinon après résiliation du bail existant entre parties dans les 15 jours de la décision.

La société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L. a encore requis l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries de première instance, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L a augmenté sa demande pécuniaire à la somme de 17.100.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de janvier 2025 inclus.

Bien que régulièrement convoqué, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire aux audiences publiques de première instance. La convocation n'ayant pas été notifiée à sa personne, le juge de paix a statué par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 24 janvier 2025, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE2.) et contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L. et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L. la somme de 17.100.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de janvier 2025 inclus, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 5.700.- euros à partir du 18 septembre 2024 et sur la somme de 11.400.- euros à partir du 10 janvier 2025, date des demandes en justice, chaque fois jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.), les a condamnés à déguerpis des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la requérante à les faire expulser dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Le tribunal de paix a encore dit qu'il y avait lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Il a finalement condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L. une indemnité de procédure de 400.- euros ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que le non-paiement de la somme de 17.100.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges constituait une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire aux torts exclusifs de ces derniers.

De ce jugement, PERSONNE1.) a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 4 mars 2025.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande à voir limiter la condamnation intervenue à son encontre à la moitié des loyers échus. Elle sollicite partant à se voir condamner à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L. les sommes de 8.550.- euros et de 2.850.- euros et à voir PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le même montant.

Elle demande encore à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et à se voir décharger de la condamnation à déguerpis des lieux loués.

Elle sollicite la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries du 16 septembre 2025, PERSONNE1.) a déclaré avoir signé un contrat de bail et a affirmé vouloir quitter la maison litigieuse en date du 5 octobre 2025.

A la même audience, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L. s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel. Elle a demandé de donner acte à PERSONNE1.) qu'elle quittera la maison en date du 5 octobre 2025 suite à la signature d'un nouveau bail.

Elle a augmenté sa demande au montant total de 39.800.- euros (39.900-100) correspondant à 14 mois d'arriérés de loyers. Elle a précisé qu'aucun loyer n'a été payé depuis août 2024 à part la somme de 100.- euros payée par PERSONNE1.) en juillet 2025.

Bien que régulièrement convoqué, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique des plaidoiries précitée du 16 septembre 2025.

Il résulte des modalités de remise de l'acte d'appel que celui-ci n'a pas été signifié à PERSONNE2.) en personne.

Suivant l'article 84 du nouveau code de procédure civile, si de deux ou plusieurs parties citées, toutes ne comparaissent pas, les parties défaillantes, auxquelles l'acte introductif d'instance n'avait pas été délivré à personne, sont, à l'expiration du délai de comparution, recitées par huissier de justice, avec mention, dans la recitation, que le jugement à intervenir sera réputé contradictoire.

PERSONNE2.) a été dument réassigné par exploit d'huissier de justice du 9 juillet 2025.

Conformément à l'article 84 alinéa 2, « *à l'expiration des nouveaux délais d'ajournement, il sera statué par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties, qu'elles aient été ou non représentées par un mandataire* ».

Il y a partant lieu de statuer par jugement contradictoire à l'égard de PERSONNE2.).

Position des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) reproche au premier juge de l'avoir condamnée solidairement au paiement de l'intégralité des montants du loyer.

Au soutien de son appel, PERSONNE1.) fait encore valoir que la condamnation intervenue en première instance du chef des arriérés de loyers et avances sur charges ne mentionnerait pas clairement qu'il y aurait solidarité entre eux. Selon l'adage connu, la solidarité ne se présumerait pas. Le premier juge aurait cependant condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'intégralité du montant redû.

PERSONNE1.) ajoute que la solidarité des condamnations n'aurait pas été demandée par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L.

Elle en déduit qu'il y aurait lieu de la condamner à la moitié du montant revendiqué par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L.

Quant au déguerpissement, PERSONNE1.) déclare avoir trois enfants et se trouver toute seule au foyer, forcée à nourrir quatre têtes, alors que PERSONNE2.) aurait vraisemblablement disparu.

La société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L.

La société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L. confirme qu'il y aurait lieu à division de la dette entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.). En effet, le contrat de bail ne prévoirait pas que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient tenus solidairement du paiement du loyers, de sorte que chacun des locataires ne serait tenu que de la moitié du loyer.

Selon la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L., PERSONNE1.) ne serait, aux termes du premier jugement, tenu qu'au paiement de la moitié des loyers étant donné que le premier juge n'aurait pas « clairement » condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement des arriérés de loyers.

Motifs de la décision :

L'appel interjeté dans les délai et forme de la loi est recevable.

Le tribunal note en premier lieu qu'à l'audience des plaidoiries du 16 septembre 2025, PERSONNE1.) a déclaré avoir signé un nouveau contrat de bail prenant effet au 5 octobre 2025 et a précisé vouloir quitter le logement litigieux en date du 5 octobre 2025.

Le tribunal constate partant que PERSONNE1.) est, à présent d'accord, avec la résiliation du bail litigieux. Le tribunal en déduit et retient qu'elle renonce à son moyen d'appel tendant à voir réformer le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement des locataires.

Quant à la demande de donner acte de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L., le tribunal rappelle que cette demande de donner acte est à déclarer irrecevable pour être dépourvue de toute portée juridique (*en ce sens Cour d'appel, 8 novembre 2017, n° 44053 du rôle, arrêt n° 186/17-I-CIV*), le tribunal n'ayant pas à donner acte aux parties de leurs droits et/ou de simples constatations (*en ce sens Cour d'appel, 26 avril 2017, n° 42420 du rôle, arrêt n° 72/17-VII-CIV*).

Il est rappelé à ce titre que la mission du juge est de trancher les litiges qui lui sont soumis et non de constater des faits ou des actes dont se prévalent les parties, les

demandes de constat, de voir dire ou de donner acte ne constituent pas des demandes en justice tendant à ce que soit tranché un point litigieux.

Au vu de tous les éléments qui précédent, il y a uniquement lieu, suite à l'appel interjeté, de reporter le délai de déguerpissement d'un mois retenu par le premier juge à la date de la signification du présent jugement (au lieu de la notification du jugement entrepris).

Quant à la division de la dette de loyers, le tribunal indique que lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est de principe que chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5). En effet, aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

Le tribunal note que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L. ne conteste d'ailleurs pas qu'il y a lieu à division de la dette.

Le tribunal tient encore à relever que le premier juge n'a pas condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de 17.100.- euros. Or, en ne précisant pas que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont condamnés solidairement, la condamnation au paiement de la dette d'arriérés de loyers est à dire conjointe. Il en suit que PERSONNE1.) n'est, au titre du jugement entrepris, de toute façon tenue que de la moitié du montant de 17.100.- euros à défaut de condamnation solidaire prononcée par le premier juge.

Etant donné que PERSONNE1.) demande expressément la division de la dette d'arriérés de loyers, le tribunal retient qu'il y a, au vu des considérations qui précèdent, lieu à division de la dette.

Il convient partant de condamner

- PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de 8.550 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 2.850.- euros à partir du 18 septembre 2024 et sur le montant de 5.700.- euros à partir du 10 janvier 2025, ainsi que

- PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de 8.550 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 2.850.- euros à partir du 18 septembre 2024 et sur le montant de 5.700.- euros à partir du 10 janvier 2025.

Quant à la demande additionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L., les parties peuvent demander les loyers échus depuis le jugement de première instance en vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile.

La demande additionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L., non autrement contestée par PERSONNE1.), est au vu des pièces versées fondée pour le montant de (8 x 2.850=) 22.800.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de février 2025 à septembre 2025 inclus.

Conformément à ce que le tribunal a retenu ci-avant, il y a également lieu à division de cette dette.

Selon les déclarations de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L., PERSONNE1.) a payé la somme de 100.- euros au mois de juillet 2025. Il convient partant de déduire ce montant de la dette dont elle redevable.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il convient encore de condamner

- PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de (11.400-100=) 11.300.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 16 septembre 2025, ainsi que

- PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de 11.400.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 16 septembre 2025.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S :

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,

dit qu'il y a lieu à division de la dette entre les colocataires,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de 8.550 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 2.850.- euros à

partir du 18 septembre 2024 et sur le montant de 5.700.- euros à partir du 10 janvier 2025,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de 8.550 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 2.850.- euros à partir du 18 septembre 2024 et sur le montant de 5.700.- euros à partir du 10 janvier 2025,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L. de donner acte irrecevable,

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

déclare la demande additionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.À R.L. recevable,

la dit fondée pour le montant réclamée de 22.800.- euros,

dit qu'il y a lieu à division de la dette entre les colocataires,

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de 11.300.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 16 septembre 2025,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de 11.400.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 16 septembre 2025,

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