No.1265/2024
du 31.10.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 31 octobre 2024

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
3) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses, les trois comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant par Maître Joël DECKER, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, les deux avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 18 juin 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître à l'audience publique du lundi, 29 juillet 2024 à 09.00 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 29 juillet 2024, l’affaire a été fixée pour plaidoiries au jeudi, 26 septembre 2024 à 14.30 heures.

Pour des raisons de composition, l’affaire a ensuite été fixée pour plaidoiries au 3 octobre 2024 à 14.30 heures.

L’affaire a paru utilement à l’audience publique du 3 octobre 2024, où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Daniel CRAVATTE, représentant PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), a exposé le sujet de l’affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Joël DECKER, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, représentant PERSONNE4.), a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré, et a rendu à l'audience de ce jour, à laquelle le prononcé avait été refixé le

JUGEMENT

qui suit:

Par requête déposée le 18 juin 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail des parties du 14 octobre 2023,

- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE4.) des lieux loués,

- voir condamner PERSONNE4.) au paiement du montant de 8.000.- euros à titre d’arriérés de loyers et d’avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la demande en justice jusqu’à solde,

- voir condamner PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de relocation à concurrence de 2.400.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la demande en justice jusqu'à solde,

- se voir donner acte qu'ils se réservent le droit de réclamer le paiement des loyers à échoir,
- se voir donner acte qu'ils se réservent le droit de réclamer le paiement de dommages et intérêts à titre de réparation d'éventuels dégâts locatifs,

- voir condamner PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 950.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, nonobstant toute voie de recours,

- voir condamner PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont augmenté leur demande en condamnation de PERSONNE4.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 9.500.- euros, et ont demandé à voir réserver leur demande en obtention d'une indemnité de relocation.

PERSONNE4.) quant à lui, n'a pas contesté redevoir des arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 9.500.- euros, mais s'est opposé à voir résilier le contrat de bail litigieux.

Dans ce contexte, PERSONNE4.) a expliqué qu'avant sa faillite personnelle, il était propriétaire des lieux loués et que ce ne serait qu'en raison de circonstances indépendantes de sa volonté, à savoir la procédure de faillite qui n'aurait pris fin qu'au mois de mai de cette année, et en raison d'une saisie-arrêt pratiquée à son préjudice, qu'il n'aurait pas été en mesure de s'acquitter du paiement des loyers et des charges convenus entre parties.

En sus, PERSONNE4.) a avancé qu'il serait titulaire d'une créance de 5.000.- euros « *aus Holland* », dont le paiement lui parviendra sous peu, de sorte qu'il disposera bientôt de nouvelles liquidités. En raison de ce paiement estimé, il conviendrait de postposer le prononcé du présent jugement à la fin du mois de novembre 2024.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ce sont formellement opposés à voir retarder le jugement de la présente affaire et ont répliqué que les dires de PERSONNE4.) seraient contredits par les pièces versées en cause, desquelles résulterait que PERSONNE4.) disposait au mois de juillet 2024 d'un montant de 4.797,27 euros sur un compte d'épargne, de sorte qu'il aurait eu la faculté d'apurer sa dette au moins en partie.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 14 octobre 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE4.) à des fins d'habitation, une chambre avec une cuisine équipée dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros.

D'après l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont la deuxième consiste dans le paiement du prix du bail aux termes convenus.

Il en découle que le loyer doit être payé à la date convenue et qu'un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire. Ainsi, le bailleur ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 102, n° 122 ; TAL, 1er mars 2016, n° 168/951).

En l'espèce, PERSONNE4.) a admis de ne pas avoir réglé les loyers et avances sur charges depuis le mois de novembre 2023, à l'exception d'un paiement effectué en date du 3 juillet 2024.

Il convient partant, de constater que PERSONNE4.) a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil, ses arguments tirés de ses difficultés financières ne pouvant servir de justification valable (cf. sub., p. 103, n° 122), de sorte qu'il n'y a pas non plus lieu de reporter le prononcé de présent jugement.

Le manquement grave de PERSONNE4.) justifie la résiliation du bail des parties du 14 octobre 2023 à ses torts exclusifs et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

En plus, PERSONNE4.) n'ayant pas contesté le quantum du montant de 9.500.- euros tel que réclamé par la partie adverse, il convient de le condamner à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), sous le bénéfice de l'exécution provisoire en application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, le montant de 9.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la demande en justice jusqu'à solde.

En dernier lieu, conformément à la demande formulée en ce sens par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à l'audience, il y a lieu de réserver leur demande en obtention d'une indemnité de relocation, et de déclarer fondée leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits en justice à leur charge.

Il échet donc, de condamner PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 9.500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 9.500.- euros avec les intérêts légaux à partir du 18 juin 2024 jusqu'à solde,

ordonne l'exécution provisoire de la précédente condamnation, nonobstant appel et sans caution,

déclare la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement fondée,

partant, **déclare** résilié aux torts de PERSONNE4.) le contrat de bail des parties du 14 octobre 2023 portant sur une chambre avec une cuisine équipée dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.),

condamne PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de **2 mois** à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE4.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

réserve la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de relocation et la **refixe** *sine die*,

déclare la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.