Texte pseudonymisé

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

No. 1424/24
du 25 novembre 2024

Audience publique du lundi, vingt-cinq novembre
deux mille vingt-quatre

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par sa gérante PERSONNE1.),

e t :

1) **PERSONNE2.)** et son épouse

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

parties défenderesses,

sub 1) comparant en personne et sub 2) représentée par son mari PERSONNE2.),

---

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 22 octobre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 18 novembre 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L’affaire fut utilement retenue à cette audience.

La représentante de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l’instance et exposa l’affaire.

PERSONNE2.), comparant en personne et représentant son épouse PERSONNE3.), fut entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l’affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e 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 Diekirch le 22 octobre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner au paiement de la somme de 9.520.- euros à titre d’arriérés de loyer avec avances sur charges. Elle a encore requis la résiliation du contrat de bail en raison du non-paiement des loyers ainsi que le déguerpissement des locataires. Elle a finalement sollicité l’allocation d’une indemnité de procédure de 800.- euros ainsi que l’exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l’audience du 18 novembre 2024, la requérante a déclaré avoir reçu paiement des montants de 250.- et de 600.- euros ainsi que du loyer avec charges échu au 15 novembre 2024 mais que le loyer avec avances sur charges échu au 15 octobre 2024 demeurerait impayé de sorte qu’elle a augmenté sa demande au montant de (9.520 – 250 - 600 + 1.700 =) 10.370.- euros. Il y a lieu de lui en donner acte.

Les défendeurs ont affirmé avoir respecté leur obligation de paiement du loyer. Ils soutiennent avoir des problèmes avec les voisins habitant le rez-de-chaussée de l’immeuble loué ainsi que des dysfonctionnements au niveau du chauffage et de l’alimentation électrique. Malgré réclamations de leur part, la bailleresse n’aurait rien entrepris. Ils n’auraient par ailleurs pas encore reçu de décompte de charges locatives. La caution locative de 4.200.- euros aurait été réglée et serait à disposition du bailleur. La dette pourrait être apurée endéans un délai de six mois.

La requérante y réplique en reprochant aux locataires de ne jamais avoir porté plainte contre les voisins. Le surplus des troubles allégués est formellement contesté. Elle précise que la caution locative ne servirait pas à régler les arriérés de loyer.

Sur base du décompte versé en cause, non mis en cause par les défendeurs, le tribunal constate qu’il existe divers défauts de paiement de loyers, paiements incomplets et paiements tardifs. Le solde total se chiffre ainsi à 10.370.- euros.

PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) se plaignent de divers troubles de jouissance pour justifier ces non-paiements de loyer. Face aux contestations de la bailleresse, ils restent toutefois en défaut de rapporter la preuve de leurs allégations de sorte que leur moyen est à rejeter et la demande de la SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 10.370.- euros. C'est à juste titre que la requérante se prévaut de la non-libération de la garantie locative alors qu'à l'heure actuelle, les obligations finales découlant pour les locataires du contrat de bail ne sont pas encore déterminées.

Le non-paiement des loyers avec charges en question, respectivement les retards systématiques de paiement, constituent une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation du bail à leurs torts.

Il y a dès lors lieu d'accéder à la demande de la requérante et d'ordonner le déguerpissement des défendeurs des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de leur chef.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

La SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

La requérante demande finalement que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

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 ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyer et d'avances sur charges ;

déclare cette demande fondée ;

condamne PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 10.370.- euros avec les intérêts légaux à partir du 22 octobre 2024 jusqu'à solde ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) le bail portant sur un logement au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de TROIS MOIS** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à faire expulser les locataires et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.) et de son épouse PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique de vacation 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.