**N° 1432/24**
**du 27.11.2024**

**Texte pseudonymisé**

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

**Audience publique du mercredi, vingt-sept novembre deux mille vingt-quatre**

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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 :

**1) PERSONNE1.)** et son époux

**2) PERSONNE2.)**, les deux sans état connu,

demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, en remplacement de Maître Jean-Luc GONNER, les deux avocats à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

**1) PERSONNE3.)** et

**2) PERSONNE4.)**, les deux sans état connu,

demeurant à L-ADRESSE1.),

parties défenderesses,

sub. 1) comparant par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, demeurant à Howald,

sub. 2) ne comparant pas.

==========

**FAITS**

Suivant une requête déposée en date du 8 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du 8 août 2024 à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique de vacation du mardi, 3 septembre 2024 à 09.00 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'appel de l'affaire à l'audience publique du mardi, 3 septembre 2024, l'affaire a été refixée à l'audience publique du mercredi, 16 octobre 2024 à 16.30 heures.

Par courriel entré au greffe le 15 octobre 2024, Maître Ardavan FATHOLAHZADEH a informé le tribunal de son mandat pour le défendeur PERSONNE3.) et a demandé le report de l'affaire à une audience ultérieure.

L'affaire a alors été refixée péremptoirement à l'audience publique du mercredi, 13 novembre 2024 à 14.30 heures, où elle a paru utilement et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Michael WOLFSTELLER, en remplacement de Maître Jean-Luc GONNER, comparant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, comparant pour PERSONNE3.), a été entendu en ses explications et moyens de défense.

PERSONNE4.) n'a pas été présent, ni représenté.

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 fixé le

**JUGEMENT**

qui suit :

Par requête déposée le 8 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement du montant de 5.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir constater, sinon prononcer la résiliation du contrat de bail des parties du 9 juillet 2023,

- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) des lieux loués,

- se voir réserver le droit d'augmenter leur demande en cours d'instance et de réclamer le paiement de dommages et intérêts à titre de réparation d'éventuels dégâts locatifs,

- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- 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,

- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont ventilé et augmenté leur demande en condamnation du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et ont demandé à voir condamner PERSONNE3.) à ce titre au paiement du montant de 3.360.- euros et PERSONNE4.) au paiement du montant de 2.240.- euros.

Pour le surplus, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont réitéré leur demande telle que formulée dans la requête.

PERSONNE3.) quant à lui, a soulevé l'exception de libellé obscur de la requête, celle-ci étant incompréhensible et le décompte actualisé versé à l'audience par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) « *essayant de la régulariser* ».

Par ailleurs, PERSONNE3.) a soulevé l'irrecevabilité de la requête au motif qu'elle serait « *collective* », une requête séparée devant être introduite à l'égard de chaque défendeur.

En outre, PERSONNE3.) a invoqué que le contrat de bail versé par les demandeurs constituerait un faux dans la mesure où le nom d'PERSONNE4.) y aurait été ajouté à côté du sien de manière unilatérale par ces derniers après la signature. Au début, chaque locataire aurait disposé de son propre contrat de bail.

De surcroît, PERSONNE3.) a contesté d'avoir marqué son accord à la résiliation du contrat de bail et a soutenu que la signature figurant sur le document versé en tant que pièce n° 3 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne serait pas la sienne.

En dernier lieu, PERSONNE3.) a avancé d'avoir réglé les loyers de février et avril en espèces et a promis de payer le loyer de novembre dès réception de ses allocations de chômage.

*Appréciation*

En premier lieu, il échet relever que conformément à l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la requête introductive d'instance indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (cf. Jean-Claude WIWINIUS, *L'exceptio obscuri libelli*, Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, éd. 1990, p. 290).

En l'espèce, il y a lieu de constater qu'il résulte de manière suffisamment précise de la requête que l'instance porte sur le non-paiement de loyers, la résiliation judiciaire du contrat de bail des parties et le déguerpissement des locataires, de sorte que les défendeurs n'ont pas pu se méprendre sur l'objet de la demande.

Le moyen tiré du libellé obscur est donc à déclarer non fondé.

Concernant le moyen tiré de l'irrecevabilité de la requête pour être « *collective* », il convient de noter que ce moyen est dénué de tout fondement juridique, alors qu'une demande basée sur une même cause peut valablement être dirigée à l'égard de deux défendeurs différents.

Ce moyen est dès lors également à déclarer non fondé.

La demande est partant à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Par rapport au fond, il échet de relever que les parties ont versé des contrats de bail dont les mentions manuscrites diffèrent.

Le tribunal estime utile de procéder avant tout autre progrès à la comparution des parties afin de les entendre dans leurs explications relatives aux contrats de bail produits en cause et notamment sur les noms et signatures des locataires y figurant.

Dans l'attente, il y a lieu de réserver le surplus de l'affaire, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

La convocation du 8 août 2024 ayant été délivrée à PERSONNE4.) à personne, il convient de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard en application de l'article 79, 2e alinéa du Nouveau Code de procédure civile.

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

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard d'PERSONNE4.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

*avant tout autre progrès en cause* :

**ordonne** la *comparution personnelle des parties* à l'audience publique du **mercredi, 8 janvier 2025 à 16.00 hrs, salle n° 1**,

**réserve** le surplus de l'affaire, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.