

**No. 19/25
du 6 janvier 2025**

Audience publique du lundi, six janvier deux mille vingt-cinq

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 :

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

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

- 1) PERSONNE2.)** et son épouse,
- 2) PERSONNE3.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par PERSONNE3.).

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 8 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, 4 novembre 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 16 décembre 2024.

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

La représentante des parties défenderesses fut entendue en ses moyens.

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 8 octobre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et 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 7.027.- euros avec les intérêts légaux à titre d'arriérés de loyer, d'avances sur charges et solde de décompte de charges locatives pour l'année 2023. Il a encore requis le déguerpissement forcé des locataires. Il a en outre sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire.

A l'audience du 16 décembre 2024, le requérant a précisé qu'il requerrait également la résiliation du contrat de bail en raison des non-paiements en question. Au décompte de charges pour l'année 2023 à hauteur de 1.277.- euros viendrait s'ajouter un montant de 350.- euros à titre de frais de remplacement d'une porte.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas contesté les demandes de PERSONNE1.). Ils se disent disposés à payer 3.000.- euros pour le 25 décembre 2024 au plus tard et 4.027.- euros pour la fin du mois de janvier 2025.

PERSONNE1.) s'est opposé à un délai de paiement alors que les locataires seraient régulièrement en retard de paiement des loyers et qu'il ne s'agirait pas de la première action judiciaire.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience publique, la demande relative aux arriérés de loyer et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour le montant de 7.027.- euros.

Le non-paiement des loyers, avances sur charges et charges locatives aux époques convenues est une cause justificative de résiliation du bail.

En l'espèce, le tribunal retient que ce non-paiement est de nature à justifier la résiliation du bail aux torts des locataires.

Les demandes en résiliation et en déguerpissement sont partant à déclarer fondées.

Il y a lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation au paiement des arriérés de loyer, d'avances sur charges et de solde de décompte de charges locatives alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

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 de PERSONNE1.) en la forme ;

déclare la demande fondée ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.027.- euros avec les intérêts légaux à partir du 8 octobre 2024 jusqu'à solde ;

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

déclare résilié aux torts des locataires le bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 40 jours** 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 PERSONNE1.) 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 d'PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.