

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, huit janvier deux mille vingt-cinq

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 :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à B-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE2.)** et

2) **PERSONNE3.)**, les deux sans état connu,

demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

laissant défaut.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 21 octobre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 13 novembre 2024 à 14.30 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 mercredi, 13 novembre 2024, l'affaire a été utilement retenue et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Josiane EISCHEN, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, comparant pour PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

Les défenderesses PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas été présentes ou représentés.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré dont il a ordonné la rupture par la suite, pour permettre au greffe de reconvoquer la partie défenderesse PERSONNE3.) sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, et l'affaire a été fixée au mercredi, 11 décembre 2024 à 15.00 heures pour continuation des débats.

Elle y a alors paru utilement et Maître EISCHEN a été entendue en ses explications, tandis que les deux parties défenderesses ont toujours laissé défaut.

Ensuite le tribunal a repris l'affaire en délibéré et il a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 21 octobre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir déclarer résilié le contrat de bail des parties du 6 mars 2022,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués,

- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement du montant de 9.706.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance, sinon du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- se voir donner acte qu'il se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir du moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges au montant de 11.648.- euros (= 9.706.- euros + 1.942.- euros pour loyer et charges du mois de novembre 2024).

Appréciation

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

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 6 mars 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à des fins d'habitation, un appartement situé au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.575.- euros et d'une avance mensuelle sur charges fixe de 216.- euros et variable de 151.- 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, 1^{er} mars 2016, n° 168/951).

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas réglé les loyers et avances sur charges des mois de mai à juillet 2024, ni les loyers et avances sur charges de mois de septembre à novembre 2024.

Il convient partant de constater qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont manqué gravement à leurs obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) justifie la résiliation du bail des parties du 6 mars 2022 à leurs torts exclusifs et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Par ailleurs, au vu de l'absence de contestations, il échet de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement au paiement du montant de 11.648.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de mai à juillet 2024 et de septembre à novembre 2024, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En outre, il échet de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de relocation de 4.725.- euros (= 3 x 1.575.- euros).

En dernier lieu, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) 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 à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

En revanche, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 115 Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

En application des dispositions de l'article 84, 2^e alinéa du Nouveau Code de procédure civile, il échet de statuer par jugement réputé contradictoire à l'égard d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et de charges fondée à hauteur de 11.648.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **11.648.- euros** avec les intérêts légaux à partir du 21 octobre 2024, jusqu'à solde,

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

partant, **déclare résilié** aux torts de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le contrat de bail des parties du 6 mars 2022 portant sur un appartement situé au 1^{er} étage d'un immeuble 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 2 mois à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par elles de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de relocation de **4.725.- euros**,

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

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

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux 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.