

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-deux 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 :

1) PERSONNE1.) et son époux

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

demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant en personne et assistés de Maître Jean-Luc GONNER, avocat 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 en personne et assisté de Maître Yasmine GUEBASI, avocat, en remplacement de Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Howald,

sub. 2) comparant en personne.

=====

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 1432/24 du 27 novembre 2024, dont le dispositif est conçu comme suit :

« **PAR CES MOTIFS :**

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. »

La comparution des parties s'est tenue en date du mercredi, 8 janvier 2025 où les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), assistés de Maître GONNER, le défendeur PERSONNE3.), assisté de Maître GUEBASI, ainsi que le défendeur PERSONNE4.) ont été entendus en leurs explications personnelles respectives.

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

JUGEMENT

qui suit :

- Quant à la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges

PERSONNE3.) a admis ne pas avoir réglé le loyer des mois de novembre et décembre 2024 et a prétendu avoir versé le loyer du mois de février 2024 en espèces. PERSONNE4.) quant à lui, a admis ne pas avoir réglé les loyers des mois de juin et octobre 2024.

Les dires de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) suivant lesquels ils auraient réglé en partie, respectivement en espèces les montants réclamés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de leur dernier décompte communiqué lors de la comparution des parties sont contestés par ces derniers et ne sont pas corroborés par des pièces.

En sus, il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se seraient acquittés du loyer du mois de janvier 2025.

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges telle que résultant de leur décompte du 8 janvier 2025 est à déclarer fondée.

Il convient partant de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 4.600.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et de condamner PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 3.360.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Dans la mesure où PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont reconnu que pour partie redevoir les montants réclamés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces condamnations ne sont pas à assortir de l'exécution provisoire.

- Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas contesté d'avoir passé en date du 9 juillet 2023 un contrat de bail avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en vue de la location à des fins d'habitation, d'une maison sise à L-ADRESSE1.).

Par ailleurs, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas contesté qu'ils s'étaient engagés chacun à régler chaque mois à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.120.- euros à titre de loyer et d'avance sur charges.

En revanche, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont contesté que la signature figurant sur la lettre de résiliation du contrat de bail litigieux serait la leur.

Bien que cette contestation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soit peu crédible au vu des pièces versées et renseignements fournis en cause, il échet de rappeler qu'en

tout état de cause, le non-paiement de même que le 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 effet, le bailleur ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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.

En l'espèce, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont admis ne pas avoir réglé les loyers et avances sur charges aux termes convenus.

Il convient partant de constater que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont manqué gravement à leurs obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) justifie la résiliation du bail des parties du 9 juillet 2023 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.

- *Quant aux dommages et intérêts*

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts pour dégâts locatifs n'a pas été instruite à la barre.

Il y a dès lors lieu de la réserver.

- *Quant à l'indemnité de procédure*

En dernier lieu, il convient de déclarer fondée la 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 à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits en justice.

Il échet donc de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) chacun à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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, en continuation de cause et en premier ressort,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 4.600.- euros et 3.360.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **4.600.- euros**, avec les intérêts légaux à partir du 8 août 2024, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **3.360.- euros**, avec les intérêts légaux à partir du 8 août 2024, jusqu'à solde,

dit que ces condamnations ne sont pas à assortir de l'exécution provisoire,

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

partant, **déclare** résilié aux torts de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), le contrat de bail des parties du 9 juillet 2023 portant sur une maison sise à L-ADRESSE1.),

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

réserve la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts pour dégâts locatifs 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** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **500.- euros**,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.