

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, cinq février 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.) et son épouse
PERSONNE2.), les deux retraités, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant en personne,

e t :

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

laissant défaut.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 17 décembre 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, 22 janvier 2025 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 cette audience, l'affaire a été utilement retenue et les débats se sont déroulés comme suit :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant en personne, ont exposé le sujet de l'affaire et ont été entendus en leurs revendications et moyens.

PERSONNE3.) n'a pas été présente, ni représentée.

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 17 décembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail des parties du 20 mars 2024,
- voir ordonner le déguerpissement d'PERSONNE3.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 7.200.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,
- voir condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande en condamnation d'PERSONNE3.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 9.600.- euros.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 20 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) à des fins d'habitation, une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 400.- 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 ressort des pièces versées et des renseignements fournis en cause qu'PERSONNE3.) n'a pas réglé les loyers et avances sur charges des mois d'août novembre et décembre 2024, ni du mois de janvier 2025.

Il convient partant de constater qu'PERSONNE3.) a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave d'PERSONNE3.) justifie la résiliation du bail des parties du 20 mars 2024 à ses torts exclusifs et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

En plus, il convient de déclarer fondée la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges et dès lors de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 9.600.- euros.

La convocation n'ayant pas été délivrée à PERSONNE3.) à personne, il convient de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, 1^{er} alinéa du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE3.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 9.600.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **9.600.- euros**,

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

partant, **déclare** résilié aux torts d'PERSONNE3.) le contrat de bail des parties du 20 mars 2024 portant sur une maison sise à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti,

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

condamne 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.