

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix-neuf 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 :

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg, venant en représentation de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl,

e t :

1) **PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant actuellement à L-ADRESSE2.), ayant demeuré auparavant à L-ADRESSE3.),

2) **PERSONNE2.)** et son épouse

3) **PERSONNE3.)**, les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

laissant défaut.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 2 décembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du même jour à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 8 janvier 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 5 février 2025 et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, comparant pour la société civile SOCIETE1.) SCI, (ci-après la société SOCIETE1.)), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications, tandis que les défendeurs PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas été présents, ni représentés.

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 2 décembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, la société SOCIETE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail des parties du 13 mars 2024,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement et indivisiblement au paiement du montant de 6.900.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de septembre à novembre 2024, avec les intérêts conventionnels de 1% à partir du jour de leur échéance, jusqu'à solde,

- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement du montant de 2.500.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement et indivisiblement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE3.),
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- se voir réserver le droit d'augmenter ses demandes en cours d'instance et de formuler encore d'autres demandes, et de faire valoir tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'audience, Maître Romain BUCCI a augmenté la demande de la société SOCIETE1.) en condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 13.800.- euros, les loyers et avances sur charges des mois de décembre 2024 et janvier et février 2025 étant également demeurés impayés.

Appréciation

La demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE1.) 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 13 mars 2024, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à des fins d'habitation, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 1.950.- euros et d'une avance sur charges de 350.- euros le premier jour de chaque mois.

Il est encore constant qu'actuellement, PERSONNE3.) demeure aussi dans les lieux loués.

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 que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont restés en défaut de régler les loyers et avances sur charges des mois de septembre 2024 à février 2025.

Il convient partant de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont manqué gravement à leurs obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) justifie la résiliation du bail des parties du 13 mars 2024 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.

En plus, il convient de déclarer fondée la demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 13.800.- euros et partant, de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à lui payer le montant de 13.800.- euros, avec les intérêts conventionnels de 1% tels que prévus au contrat de bail des parties du 13 mars 2024 à partir du jour de chaque échéance respective, jusqu'à solde.

Par ailleurs, la demande de la société SOCIETE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros.

Partant, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

En sus, il y a, à toutes fins utiles, lieu de déclarer le présent jugement commun à PERSONNE3.).

En revanche, la demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat est à déclarer non fondée, le ministère d'avocat n'étant pas obligatoire devant le tribunal de paix.

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

La convocation n'ayant pas été délivrée à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à personne, il convient de statuer par défaut à leur 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 de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de l'augmentation de sa demande,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 13.800.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI le montant de **13.800.- euros**, avec les intérêts conventionnels de 1% tels que prévus au contrat de bail des parties du 13 mars 2024 à partir du jour de chaque échéance respective, jusqu'à solde,

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

partant, **déclare résilié** aux torts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le contrat de bail des parties du 13 mars 2024 portant sur un appartement sis à L-ADRESSE3.),

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI une indemnité de procédure de **500.- euros**,

dit non fondée la demande en remboursement de frais et honoraires d’avocat,

déclare le présent jugement commun à PERSONNE3.),

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, 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.