

Audience publique du lundi, trois mars deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail d'habitation et commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

partie demanderesse,

représentée par son fils PERSONNE2.),

e t :

1) **PERSONNE3.)** et son époux

2) **PERSONNE4.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 30 décembre 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, 10 février 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 24 février 2025.

Le représentant de la partie demanderesse exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Le représentant des parties défenderesses fut entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 30 décembre 2024, PERSONNE1.), a régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail d'habitation et commercial, pour les voir condamner solidairement au paiement de la somme de 4.500.- euros à titre d'arriérés de loyer ainsi que pour voir déclarer résilié le bail entre parties et ordonner le déguerpissement des défendeurs. Elle réclame encore paiement d'une indemnité de relocation de 9.000.- euros et d'une indemnité de procédure de 500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 24 février 2025, la requérante a expliqué que le solde du loyer de novembre 2024 (1.500.- euros) et le loyer du mois de décembre 2024 (3.000.- euros) auraient été payés avec un important retard. La moitié du loyer de janvier 2025 aurait été réglée le 4 février 2025 et le loyer du mois de février 2025 resterait en souffrance. Le solde dû se chiffrerait donc toujours à 4.500.- euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas contesté le décompte de la bailleuse et ont marqué leur accord avec la résiliation requise.

Ils ont encore requis la libération de la garantie locative et la compensation avec la condamnation à intervenir, ce à quoi la bailleuse s'est opposée en attendant l'issue de l'état des lieux de sortie.

Le tribunal constate que par contrat de bail du 2 octobre 2024, la requérante a donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un immeuble d'habitation et de commerce avec licence volante de cabaretage sis à L-ADRESSE3.), (comprenant : maison entière, exception faite des chambres 4, 5, 6, 7 et 11 au 1^{er} étage ainsi que l'étable qui sont à l'usage exclusif du bailleur), contre paiement d'un loyer mensuel de 3.000.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois. Les locataires se sont encore engagé « *à titre personnel, solidairement et indivisiblement* ».

Eu égard aux pièces versées en cause et aux moyens et explications des parties, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement au paiement du montant de 4.500.- euros.

Il y a encore 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 alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

Il n'est pas contesté que le non-paiement des loyers ainsi que le retard de paiement des loyers en question constituent une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation du bail à leurs torts.

Il y a dès lors lieu d'accéder à la demande de la requérante et d'ordonner le déguerpissement des parties défenderesses des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de leur chef.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament la compensation de la condamnation au paiement des arriérés de loyer avec la garantie locative de 4.000.- euros.

Toutefois, la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie sur les derniers loyers, puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait et entier règlement. La garantie locative destinée à couvrir le paiement des loyers et des dégradations locatives éventuelles ne peut être réclamée par le locataire qui n'a pas encore déguerpi des lieux loués dans le cadre de l'action en déguerpissement introduite contre lui. (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Cette position est rappelée dans l'article 1762-5 du Code civil qui dispose que *« les parties peuvent stipuler que le preneur fournisse une garantie locative qui ne pourra dépasser six mois de loyer, en vue de garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail »*.

En l'occurrence, les parties ont par ailleurs expressément retenu que la garantie locative est destinée à garantir le paiement du loyer et toutes les autres obligations découlant du contrat.

Comme il n'appartient pas aux locataires de décider quelles obligations découlant du bail seront couvertes par la garantie locative, ils ne peuvent en réclamer la remise ou l'imputation aussi longtemps qu'ils n'ont pas justifié l'exécution de toutes les obligations couvertes par la garantie. En principe, seules les ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de l'obligation de restitution des lieux loués.

Etant donné qu'en l'occurrence les parties défenderesses n'ont pas encore déguerpi des lieux loués, il n'y a à ce stade pas lieu de faire droit à leur demande en compensation.

Eu égard au fait qu'à l'heure actuelle, le tribunal n'est pas en mesure de toiser certains points du litige, il y a lieu de réserver les demandes de PERSONNE1.),

en octroi d'une indemnité de relocation et d'une indemnité de procédure ainsi que celle en allocation de dommages et intérêts pour dégâts locatifs éventuels et de refixer l'affaire de ces chefs à une audience ultérieure.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail d'habitation et commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande relative aux arriérés de loyer pour les mois de janvier et février 2025 fondée pour le montant de 4.500.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.), la somme de 4.500.- euros avec les intérêts légaux à partir du 24 février 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

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

déclare les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires fondées ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le bail d'habitation et commercial portant sur un immeuble d'habitation et de commerce avec licence volante de cabaretage sis à L-ADRESSE3.), (comprenant : maison entière, exception faite des chambres 4, 5, 6, 7 et 11 au 1^{er} étage ainsi que l'étable qui sont à l'usage exclusif du bailleur) ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

réserve les demandes de PERSONNE1.), en octroi d'une indemnité de relocation et d'une indemnité de procédure ainsi que celle en allocation de dommages et intérêts pour dégâts locatifs éventuels ;

refixe l'affaire de ces chefs à l'audience du lundi, 28 avril 2025 à 15h00, salle n°1 de la Justice de Paix à Diekirch, pour continuation des débats ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.