

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 13 mars 2025

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et 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.)**, épouse **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.), et
- 2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses, les deux comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

- 1) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse reconvoqué conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, ne comparant pas à l'audience,

- 2) **PERSONNE5.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant par Maître Paul JASSENK, avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 22 octobre 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 jeudi, 14 novembre 2024 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après reconvoction d'PERSONNE4.), conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 9 janvier 2025 et les débats eurent lieu comme suit :

La mandataire des parties demanderesses, Maître Amel HAMMAD, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Le mandataire d'PERSONNE5.), Maître Paul JASSENK, fut entendu en ses explications et moyens.

PERSONNE4.) ne comparut pas à l'audience, ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 30 janvier 2025, audience à laquelle la rupture du délibéré fut ordonnée.

L'affaire fut refixée à l'audience publique du jeudi, 27 février 2025 à laquelle elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire des parties demanderesses, Maître Christian BILTGEN, exposa le sujet de l'affaire et leurs moyens.

Les parties défenderesses ne furent ni présentes, ni représentées.

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 le 22 octobre 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1. ») ont fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon conjointement pour le tout, sinon chacun pour sa part, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à leur payer le montant de 12.400.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier à septembre 2024, outre les intérêts.

Ils ont conclu à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties, sinon à la validité de la résiliation intervenue pour le 1^{er} décembre 2024, ainsi qu'au déguerpissement des lieux loués des locataires.

Ils ont demandé la fixation de l'indemnité d'occupation au montant de 1.900.- euros par mois, soit au montant de 63,34 euros par jour.

Ils ont, en outre, réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 9 janvier 2025, les consorts GROUPE1.) augmentent leur demande pécuniaire du montant de 7.600.- euros pour la porter au montant total de 20.000.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier 2024 à janvier 2025, et maintiennent pour le surplus leurs demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

PERSONNE5.) conteste l'augmentation de la demande, dans la mesure où depuis le mois d'octobre 2024, tous les loyers auraient été payés.

Elle réclame un délai de déguerpissement d'au moins trois mois afin de pouvoir se reloger avec ses trois enfants.

Enfin, elle réclame des délais de paiement en proposant de payer des mensualités à hauteur de 200.- euros par mois afin d'apurer sa dette.

En cours de délibéré, par courriel daté au 9 janvier 2024, les consorts GROUPE1.) informent le tribunal que les loyers pour les mois d'octobre à décembre 2024 ont été payés.

En date du 30 janvier 2025, le tribunal a ordonné la rupture du délibéré afin de permettre aux consorts GROUPE1.) de prendre position par rapport aux prétendus paiements effectués par PERSONNE5.) et PERSONNE4.), versés en cours de délibéré.

A l'audience des plaidoiries du 27 février 2025, les consorts GROUPE1.) réduisent leur demande pécuniaire au montant de 12.300.- euros pour les mois de janvier à décembre 2024. Pour le surplus, ils maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la requête introductive d'instance.

PERSONNE5.) maintient ses demandes et moyens formulés à l'audience des plaidoiries du 9 janvier 2025.

PERSONNE4.), quoique régulièrement reconvoqué, n'a comparu ni en personne, ni par mandataire. En application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, le jugement est dès lors rendu contradictoirement à son encontre.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 22 mars 2022, ayant pris effet le 1^{er} avril 2022, les consorts GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) une maison située à ADRESSE3.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.900.- euros.

1. Les arriérés de loyers

Les consorts GROUPE1.) réclament, au dernier stade de leurs plaidoiries le montant de [900.- (solde loyer janvier 2024) + (6 mois x 1.900.-) (loyers impayés des mois de février, mars, juin, juillet, août et décembre 2024) =] 12.300.- euros à titre d'arriérés de loyers, outre les intérêts.

Il y a lieu de relever que les consorts GROUPE1.) ont imputé le paiement du 2 octobre 2024 au mois de septembre 2024, le paiement du 9 décembre 2024 au mois d'octobre 2024 et le paiement du 30 décembre 2024 au mois de novembre 2024.

Dans la mesure où les paiements effectués par PERSONNE5.), dont elle a versé les avis de débit en cours de délibéré, ont été pris en compte par les consorts GROUPE1.) et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, il y a lieu de déclarer la demande en paiement des consorts GROUPE1.) fondée.

Le contrat de bail conclu entre parties prévoyant l'engagement solidaire des locataires, il y a partant lieu de condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) solidairement à payer aux consorts GROUPE1.) le montant de 12.300.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 10.400.- euros à partir du 22 octobre 2024, date de la demande en justice, et sur le montant de 1.900.- euros à partir du 9 janvier 2025, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

2. Les délais de paiement

PERSONNE5.) demande des délais de paiement en proposant d'apurer sa dette par des mensualités de 200.- euros.

Les consorts GROUPE1.) s'y opposent.

En vertu de l'article 1244 alinéa 2 du Code civil, le juge peut, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi. Le débiteur malheureux est celui qui éprouve des difficultés réelles et sérieuses à s'acquitter de ses engagements immédiatement sans que ces difficultés relèvent de la force majeure, ou qui subirait un préjudice sérieux à le faire pour des raisons plus ou moins indépendantes de sa volonté.

Ainsi, ce délai de grâce n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable, qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et, en fonction de cette projection, indique la durée requise du terme de grâce sollicité. Tel n'est pas le cas lorsque les débiteurs ne donnent ni d'indications précises sur l'ensemble de leur situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de cette situation, mais se contentent uniquement d'affirmer que leur situation financière est catastrophique et qu'ils sont actuellement en train de faire des démarches pour recouvrer des créances, sans fournir de pièces à cet égard (cf. TAL, 4 mars 2011, n° 134954 ; TAL, 24 juin 2005, n° 93884).

En l'occurrence, PERSONNE5.) se contente d'affirmer que sa situation financière est désastreuse. Elle ne donne cependant pas au tribunal d'indications précises sur sa situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de celle-ci.

En s'engageant à payer un montant mensuel de 200.- euros afin d'apurer sa dette, PERSONNE5.) prendra cinq ans pour apurer les arriérés de loyers.

Au vu de tous les développements qui précèdent, le tribunal décide de ne pas faire droit à la demande d'PERSONNE5.) en obtention des délais de paiement.

3. La résiliation judiciaire du contrat de bail

Les consorts GROUPE1.) sollicitent la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef de leurs locataires consistant dans le non-paiement du loyer aux termes convenus.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers, correspondant à plus de six mensualités, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont gravement manqué à leurs obligations contractuelles et que ces manquements justifient la résiliation du contrat de bail.

Il y a partant lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et de condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués. Le tribunal actuellement saisi décide de leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois.

Il n'y a partant plus lieu d'analyser la demande subsidiaire des consorts GROUPE1.) tendant à voir constater la validité de la résiliation du contrat de bail intervenue pour le 1^{er} décembre 2024.

4. L'indemnité d'occupation

Les consorts GROUPE1.) demandent la fixation de l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 1.900.- euros.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri. L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, n° 405).

Si le montant de l'indemnité d'occupation est généralement déterminé en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'absence de tout élément en ce sens, le tribunal retient que le montant de 1.900.- euros, soit un montant correspondant au montant du loyer prévu entre parties, n'est pas surfait.

Il y a partant lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 1.900.- euros par mois, à régler à partir de la résiliation judiciaire du contrat de bail.

5. Les demandes accessoires

Les époux GROUPE1.) réclament une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à la charge des époux GROUPE1.). Il convient partant de leur allouer une indemnité de procédure de 250.- euros.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il convient par ailleurs de noter que les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers pour les mois de janvier à décembre 2024,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) solidairement à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) le montant de **12.300.- euros**, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 10.400.- euros à partir du 22 octobre 2024, date de la demande en justice, et sur le montant de 1.900.- euros à partir du 9 janvier 2025, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement,

déclare recevable, mais non fondée la demande d'PERSONNE5.) en obtention de délais de paiement,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE3.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE4.) et PERSONNE5.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.900.- euros, à régler à partir de la résiliation judiciaire du bail,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 250.- euros,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) le montant de **250.- euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.