

N° 499/25
du 27.03.2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, vingt-sept 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 à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.) et son épouse

PERSONNE2.), les deux sans état connu, les deux demeurant à L-ADRESSE1.), et

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

parties demanderesses,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE4.) et

PERSONNE5.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Nour E. HELLAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 23 septembre 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, 24 octobre 2024 à 14.45 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.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 24 octobre 2024 l'affaire fut refixée au 19 décembre 2024, pour plaidoiries. Après un autre report au 13 février 2025, elle fut alors utilement retenue lors de l'audience du 13 mars 2025, où les débats eurent lieu comme suit:

Maître Daniel CRAVATTE, comparant pour les parties demanderesses, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Maître Nour E. HELLAL, comparant pour les défendeurs, fut entendu en ses réponses.

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

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 23 septembre 2024, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « les époux GROUPE1.) ») ainsi que PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour constater que le contrat de bail a été valablement résilié par courriers du 24 juillet 2024.

A titre subsidiaire, ils ont sollicité la résiliation judiciaire du contrat de bail pour travaux de grande envergure.

A titre plus subsidiaire, ils ont conclu à l'annulation du contrat de bail.

En tout état de cause, ils ont demandé le déguerpissement de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) des lieux occupés, respectivement loués.

Enfin, les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.) ont encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 13 mars 2025, les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.) maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

Ils ne s'opposent pas à un délai de déguerpissement de trois mois, tel que sollicité par PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Quant à la demande de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) en obtention d'une décharge du paiement du loyer durant le délai de déguerpissement, soit durant trois mois, le mandataire des époux GROUPE1.) et PERSONNE3.) explique qu'il ne peut pas l'accepter sans avoir au préalable demandé l'accord à ses mandants. Ainsi, il se rapporte à prudence de justice tout en ne s'opposant pas formellement à ladite demande.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne contestent pas les demandes formulées par les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.), mais demandent un délai de déguerpissement de trois mois, sinon de deux mois.

Par ailleurs, ils demandent de se voir décharger du paiement du loyer durant le délai de déguerpissement, soit durant le délai de trois mois.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 6 mars 2024, ayant pris effet le même jour, les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) une chambre dans un immeuble situé à ADRESSE3.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 750.- euros.

Par arrêté du 4 juillet 2024, le bourgmestre de la Ville de ADRESSE0.) a déclaré l'immeuble situé à ADRESSE3.), inhabitable en application de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mises à disposition à des fins d'habitation (ci-après « la loi du 20 décembre 2019 »).

1. La validité de la résiliation du contrat de bail

Les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.) demandent de constater que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié par courriers du 24 juillet 2024 eu égard à l'arrêté du 4 juillet 2024 susvisé, ayant déclaré les lieux loués inhabitables.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne contestent pas l'insalubrité des lieux et ne s'opposent partant pas à ladite demande.

En l'occurrence, suivant courriers du 24 juillet 2024, les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.) ont résilié le contrat de bail conclu entre parties avec effet immédiat au regard de l'inhabitabilité des lieux constatée par arrêté du 4 juillet 2024 rendu par le bourgmestre de la Ville de ADRESSE3.).

Au regard de l'arrêté du 4 juillet 2024 précité et en l'absence de contestations de la part de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) quant à la validité de la résiliation intervenue par courriers du 24 juillet 2024, il y a lieu de constater que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié avec effet immédiat en date du 24 juillet 2024.

Il ne convient dès lors plus d'analyser les demandes subsidiaires des époux GROUPE1.) et de PERSONNE3.).

Les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.) ne s'opposant pas à un délai de déguerpissement de trois mois, il y a lieu de condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux occupés endéans le délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

2. La demande en décharge du paiement du loyer

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent leur décharge du paiement du loyer durant le délai de déguerpissement, eu égard au caractère inhabitable des lieux leur donnés en location.

Les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.) ne s'opposent pas formellement à ladite demande.

Dans la mesure où, au vœu de l'article 61 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient au juge de restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, il y a lieu de requalifier la demande en décharge du paiement du loyer en demande en décharge du paiement d'une indemnité d'occupation, eu égard au fait que le contrat de bail ait été valablement résilié en date du 24 juillet 2024.

Dans la mesure où l'immeuble situé à ADRESSE3.), dans lequel se trouve la chambre actuellement occupée par PERSONNE4.) et PERSONNE5.), a été déclaré inhabitable suivant arrêté du 4 juillet 2024 rendu par le bourgmestre de la Ville de ADRESSE3.) et en l'absence d'opposition formelle de la part des époux GROUPE1.) et de PERSONNE3.), le tribunal décide, dans ces circonstances particulières, de décharger PERSONNE4.) et PERSONNE5.) du paiement d'une indemnité d'occupation durant le délai de déguerpissement leur accordé dans le cadre du présent jugement.

3. Les demandes accessoires

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 et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

constate que le contrat de bail conclu entre parties a pris fin le 24 juillet 2024,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE3.) 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,

décharge PERSONNE4.) et PERSONNE5.) du paiement d'une indemnité d'occupation durant le délai de déguerpissement susvisé,

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.