

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix-huit juin 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, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse, comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN sàrl, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 239498, *partie défenderesse sur reconvention* ;

e t

1. **PERSONNE1.)**, et

2. **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à B-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Rabah LARBI, en remplacement de Maître Elisabeth ALVES, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, *parties demanderesses par reconvention*.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 4 avril 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 vendredi, 31 mai 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 31 mai 2024, l'affaire fut fixée au 20 juin 2024 pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 29 juillet 2024 et après d'itératives refixations, elle fut retenue en date du 23 avril 2025 où les débats eurent lieu comme suit :

Maître Christian BILTGEN, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et fut entendu en ses moyens.

Les parties défenderesses ne furent pas présentes ou représentées à l'audience.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture à la demande des parties défenderesses et l'affaire fut refixée au 4 juin 2025 pour continuation des débats.

Elle y parut alors utilement et Maître Christian BILTGEN, comparant pour la partie demanderesse et Maître Rabah LARBI, comparant pour les parties défenderesses, furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur quoi 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 en date du 4 avril 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 1.747,39 € au titre des décomptes des charges locatives des années 2021 et 2022, s'y entendre déclarer le bail résilié entre parties et ordonner le déguerpissement des locataires. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,-€.

A l'audience publique du 4 juin 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a déclaré d'une part renoncer à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires, ces derniers ayant entretemps quitté les lieux loués, et d'autre part réclamer actuellement et sous déduction de la caution locative de 800,- € le montant de 1.750,65 € au titre des décomptes des charges locatives des années 2021, 2022 et 2023.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement du montant de 1.750,65 € au titre des charges locatives de 2021 à 2023, sous déduction de la caution, est à déclarer fondée. D'ailleurs les parties défenderesses ne contestent pas redevoir le montant en question.

S'agissant d'une dette reconnue, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la prédite condamnation, nonobstant appel et sans caution.

Le contrat de bail entre parties ne prévoyant pas de solidarité des locataires qui d'ailleurs ne sont pas mariés, la condamnation à intervenir ne sera pas solidaire.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est 250,- €.

A l'audience publique du 4 juin 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé reconventionnellement la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au paiement du montant de 368,- € au titre des frais de remplacement du four et des plaques de cuisson (facture du 7 octobre 2021).

Il y a lieu de leur en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Elle est cependant à déclarer non fondée, les locataires n'ayant pas établi avoir informé leur bailleur à l'époque de la défectuosité desdits appareils respectivement de l'avoir mis en demeure de procéder à un remplacement.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) qu'elle renonce à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des charges locatives au montant total de 1.750,65 €, sous déduction de la caution de 800,- € ;

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 1.750,65 € avec les intérêts légaux à partir du 4 avril 2024 jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 250,- € à titre d'indemnité de procédure ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle en paiement du montant de 368,- € ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.