

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du mercredi, 16 juillet 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 :

la **société civile immobilière SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Laure NACACHE, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, les deux avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE1.)**, né le DATE1.).
- 2) **PERSONNE2.)**, né le DATE2.).
- 3) **PERSONNE3.)**, née le DATE3.), les trois demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

sub1) et sub2) comparant en personne, sub3) ne comparant pas à l'audience.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 8 mai 2025 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, 19 juin 2025 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.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique et les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Laure NACACHE, fut entendue en ses explications et moyens.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) furent entendus en leurs explications et moyens.

PERSONNE3.) ne comparut pas à l'audience, ni en personne, ni par mandataire.

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 8 mai 2025, la société civile immobilière SOCIETE1.). (ci-après « la société SOCIETE1. ») a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour les entendre condamner solidairement et indivisiblement, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le montant de [3 mois x (1.850.- + 350.-) =] 6.600.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de février, avril et mai 2025, outre les intérêts, ainsi que des intérêts conventionnels de 1% concernant le paiement tardif du loyer des mois de novembre 2024, décembre 2024, janvier 2025 et mars 2025 à partir de leur échéance et jusqu'à la date de paiement.

Elle a conclu à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties ainsi qu'au déguerpissement des locataires des lieux loués.

Elle a encore réclamé le montant de 2.500.- euros HTVA à titre de remboursement des frais d'avocat.

La société SOCIETE1.) a encore fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour dire que cette dernière est occupante sans droit ni titre et pour lui déclarer commun le jugement à intervenir.

Elle a, en outre, réclamé une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 19 juin 2025, la société SOCIETE1.) augmente sa demande pécuniaire au montant total de 8.800.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de février à juin 2025.

Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas le montant réclamé, mais s'opposent à la demande en résiliation du contrat de bail, respectivement à la demande tendant à leur déguerpissement des lieux loués.

PERSONNE3.), n'ayant pas été touchée à personne, n'a comparu ni en personne, ni par mandataire, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son encontre en application de l'article 79 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision

Il est constant que suivant contrat de bail du 29 mars 2024, ayant pris effet le 4 avril 2024, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.850.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 350.- euros.

1. Les arriérés de loyers et d'avances sur charges

La société SOCIETE1.) réclame le montant de $[4 \text{ mois} \times (1.850.- + 350.-) =]$ 8.800.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de février à juin 2025, outre les intérêts.

En l'absence de contestations de la part de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), ainsi qu'en l'absence de preuves de paiement du montant réclamé, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée.

Le contrat de bail conclu entre parties prévoyant l'engagement solidaire des locataires, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 8.800.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de février à juin 2025.

Eu égard aux stipulations du contrat de bail prévoyant que « Les loyers, les frais, les décomptes et factures présentés échus et non payés jusqu'au 15 du mois en cours porteront un intérêt de 1% du même mois, à partir de l'échéance », il y a lieu d'assortir la condamnation susvisée des intérêts conventionnels de 1% à compter

des échéances respectives des loyers impayés des mois de février à juin 2025 jusqu'à solde.

2. La demande en paiement des intérêts conventionnels

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui payer les intérêts conventionnels de 1% concernant le paiement tardif du loyer des mois de novembre 2024, décembre 2024, janvier 2025 et mars 2025 à partir de leur échéance et jusqu'à la date de paiement.

Il convient de noter que la demande de la société SOCIETE1.) en paiement des intérêts conventionnels concernant le paiement tardif de loyers n'est pas chiffrée, de sorte qu'elle est à déclarer irrecevable faute d'être déterminée.

3. La résiliation judiciaire du contrat de bail

La société SOCIETE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef de ses 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 quatre mensualités, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués. Le tribunal actuellement saisi décide de leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois.

4. Les frais d'avocat

La société SOCIETE1.) réclame le montant de 2.500.- euros HTVA à titre de remboursement des frais d'avocat.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas pris position quant à ladite demande.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. Cass., 9 février 2012, n° 2881).

Le préjudice résultant d'une faute, quelle qu'elle soit, doit être réparé par l'auteur de la faute et cette réparation doit être totale. Or, les frais de défense constituent à l'évidence un dommage réparable et l'indemnisation de la victime ne sera pas totale si elle est amputée de ces frais de défense ou s'il en a coûté au justiciable de faire connaître son droit. Le droit à réparation intégrale du dommage justifie la répétibilité des frais de défense, dont les honoraires d'avocat.

Pour prospérer dans sa demande, il appartient à la société SOCIETE1.) de prouver une faute dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), un préjudice dans son propre chef, ainsi qu'un lien de causalité entre ladite faute et ledit préjudice.

Le recours à un avocat, - même dans une matière où la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire -, peut représenter un avantage non négligeable pour cette partie et doit par conséquent être susceptible d'être indemnisé.

En l'occurrence, il y a lieu de retenir qu'une inexécution contractuelle dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) a été retenue, consistant dans le non-paiement des loyers aux échéances convenues qui n'a même pas fait l'objet de discussions entre parties, de sorte qu'une faute contractuelle est établie.

Afin d'établir son préjudice, la société SOCIETE1.) verse une demande de provision de son mandataire d'un montant de 1.755.- euros TTC ainsi que la preuve de paiement afférente.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais d'avocat à concurrence du montant de 1.755.- euros.

Aux termes de l'article 1202 alinéa 1^{er} du Code civil, la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée.

En l'absence de preuve d'une solidarité conventionnelle ou légale, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont tenus ni solidairement, ni *in solidum*.

Par conséquent, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.755.- euros à titre de remboursement des frais d'avocat.

5. La déclaration de jugement commun

La société SOCIETE1.) demande de déclarer le présent jugement commun à PERSONNE3.), au motif que celle-ci serait occupante des lieux loués dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

La déclaration de jugement commun a pour but de prévenir une tierce opposition.

La demande en déclaration de jugement commun a un caractère purement conservatoire et il n'appartient pas au tribunal, lorsqu'il se prononce sur cette demande, de trancher des contestations que les parties pourraient éventuellement débattre au cours d'une instance particulière mue entre eux.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit que « Mme PERSONNE3.) possède un droit d'habitation pendant la durée autorisée par les locataires principaux du contrat de bail, en l'occurrence M. PERSONNE1.) et M. PERSONNE2.). Son droit d'habitation s'annule automatiquement avec la résiliation de ce contrat de bail. », de sorte que la condamnation prononcée à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est susceptible de créer un risque de préjudice pour PERSONNE3.).

Il résulte de ce qui précède que la société SOCIETE1.) a intérêt à ce que le présent jugement soit déclaré commun à PERSONNE3.).

Il y a partant lieu de déclarer le présent jugement commun à PERSONNE3.).

6. Les demandes accessoires

La société SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de 2.000.- 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.

Faute pour la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de l'iniquité requise, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure requiert un rejet.

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 provisoire 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'absence de contestations de la part de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en ce qui concerne les arriérés de loyers et d'avances sur charges, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer justifiée quant audit volet.

Pour le surplus, 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et par défaut à l'encontre de PERSONNE3.), et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

donne acte à la société civile immobilière SOCIETE1.). de l'augmentation de sa demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de février à juin 2025,

la **déclare** recevable et fondée,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.). le montant de **8.800.- euros**, avec les intérêts conventionnels de 1% à compter des échéances respectives des loyers impayés des mois de février à juin 2025 jusqu'à solde,

déclare irrecevable la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.). en paiement des intérêts conventionnels en raison du paiement tardif du loyer des mois de novembre 2024, décembre 2024, janvier 2025 et mars 2025,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société civile immobilière SOCIETE1.). à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déclare recevable et fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.). en remboursement des frais d'avocat, à concurrence du montant de 1.755.- euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.). le montant de **1.755.- euros**,

déclare recevable, mais non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.). en allocation d'une indemnité de procédure,

déclare le présent jugement commun à PERSONNE3.),

dit qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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.