

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du sept août 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 :

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

partie demanderesse,

comparant par Maître Eric FERRANDINI, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch

e t :

1) PERSONNE2.), salarié, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), salariée, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparants en personne.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 11 juin 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, 10 juillet 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.

A l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 10 juillet 2025 le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a ordonné la rupture du délibéré en date du 10 juillet 2025 suite à la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), ayant comparu en retard à l'audience publique du jeudi, 10 juillet 2025.

A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation du lundi, 28 juillet 2025 l'affaire fut utilement retenue, où les débats eurent lieu comme suit :

Maître Eric FERRANDINI, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, représentant la partie demanderesse, a été entendu en ses conclusions.

Les parties défenderesses PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) furent entendues en leurs explications et moyens.

Sur quoi 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 de la Justice de Paix de Diekirch le 11 juin 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner à lui payer la somme de 1.000.- euros à titre d'arriérés de loyer pour le mois de novembre 2024, ledit montant avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice. Elle a encore requis la résiliation du contrat de bail ainsi que le déguerpissement des locataires dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir et s'est réservé le droit de demander ultérieurement la condamnation des parties défenderesses au paiement des loyers ou indemnités d'occupation, respectivement une indemnité d'indisponibilité et des dommages-intérêts pour dégâts locatifs. La requérante a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 28 juillet 2025, la requérante a exposé avoir donné en locations aux parties défenderesses une maison, sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer à hauteur de 1.600.-euros. Le bail a été conclu pour une durée d'une année, tacitement prorogeable à durée indéterminée.

Par courrier du 10 octobre 2024, elle a procédé à la résiliation du contrat de bail moyennant préavis légal de six mois avec effet au 15 avril 2025 en invoquant le besoin personnel dans son chef.

Elle a informé le tribunal que tous les loyers ont été réglés entretemps. Elle a renoncé à sa demande en condamnation à ce titre. Elle a cependant maintenu sa demande en résiliation, en expliquant qu'elle avait personnellement besoin de l'immeuble.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas contesté le bien-fondé des demandes mais ont fait valoir qu'ils auraient rencontré des problèmes à se reloger à la suite de la résiliation intervenue. Ils font cependant valoir, l'un indépendamment de l'autre, avoir un nouveau logement en vue à partir du 15 septembre 2025.

Il est constant en cause que le contrat de bail de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) du 15 mai 2022 portant sur une maison sise à L-ADRESSE2.) a été résilié par PERSONNE1.) par courrier recommandé du 10 octobre 2024 avec effet au 15 avril 2025 pour besoin personnel dans le chef de cette dernière dans le respect des dispositions de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

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 dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

PERSONNE1.) s'est encore réservé le droit de réclamer ultérieurement la condamnation des parties défenderesses au paiement des loyers ou indemnités d'occupation, respectivement une indemnité d'indisponibilité et des dommages-intérêts pour dégâts locatifs. Le tribunal fixe l'affaire de ce chef au rôle général.

La requérante sollicite encore paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172).

PERSONNE1.) ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

La requérante demande encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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 l'appréciation du juge, mais elle subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle ne maintient plus sa demande en condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au paiement du loyer du mois de novembre 2024;

dit que le contrat de bail de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) du 15 mai 2022 portant sur une maison sise à L-ADRESSE2.) a été régulièrement résilié pour besoin personnel avec effet au 15 avril 2025 ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 2 mois** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti **autorise** PERSONNE1.) d'ores et déjà 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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle se réserve le droit de réclamer ultérieurement la condamnation des parties défenderesses au paiement des loyers ou indemnités d'occupation, respectivement une indemnité d'indisponibilité et des dommages-intérêts pour dégâts locatifs;

fixe l'affaire de ces chefs au rôle général ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

rejette la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Claude METZLER, juge de paix, 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 en chef.