

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quinze octobre deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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.), retraité, et son épouse
PERSONNE2.), sans état, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE3.), salarié, et son épouse
PERSONNE4.), salariée, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 7 mai 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 5 juillet 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 2, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après plusieurs remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 1^{er} octobre 2025 à 14.30 heures, où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Marc WALCH, en remplacement de Maître Alex PENNING, comparant pour les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a exposé le sujet de l'affaire et a fourni ses moyens et revendications.

Maître Joël DECKER, représentant les défendeurs PERSONNE3.) et PERSONNE4.), a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu 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 7 mai 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir constater que le contrat de bail des parties a été résilié avec effet au 31 mars 2024,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de 9.700.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges et d'avances sur charges,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'audience du 1^{er} octobre 2025, Maître Marc WALCH a augmenté la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 11.289,64 euros et a, quant au surplus, réitéré la demande telle que formulée dans la requête.

Maître Joël DECKER quant à lui, s'est rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande au motif que le contrat de bail litigieux a été signé par trois personnes en qualité de locataires et a, à titre subsidiaire, relevé que le cas échéant, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pourraient tout au plus être condamnés au paiement de deux tiers du montant total réclamé.

Appréciation

La demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

En sus, il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 30 octobre 2022 qui a pris fin en date du 31 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient donné en location à PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) à des fins d'habitation, un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 800.- euros et d'une avance sur charges de 300.- euros payables le premier jour de chaque mois.

Il résulte des pièces versées, que le contrat de bail des parties a également été signé par PERSONNE5.) en qualité de locataire.

Selon les dires d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le bail n'aurait « *jamaïs été exécuté en ce qui concerne PERSONNE5.)* », fait que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent cependant formellement et qui ne ressort d'ailleurs d'aucun élément du dossier.

Dans la mesure où le contrat de bail ne stipulait pas de solidarité entre locataires, il convient partant de retenir que le paiement des loyers et charges y prévus était pour un tiers à charge de PERSONNE5.) et pour deux tiers à charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) étant mariés, ils étaient solidairement tenus aux deux tiers des obligations leur incombant.

Le nouveau décompte de Maître Alex PENNING versé à l'audience du 1^{er} octobre 2025 par Maître Marc WALCH faisant état de loyers réduits de 7.200.- euros et d'avances et d'arriérés de charges réduits de 4.089,64 euros pour la période de novembre 2022 à mars 2024, n'ayant pas en tant que tel été contesté par PERSONNE3.) et

PERSONNE4.), la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour deux tiers du montant total.

Par conséquent, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 7.526,43 euros (= 2/3 de 11.289,64 euros) avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En plus, il y a lieu de déclarer fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 250.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits en justice.

Il convient donc de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250.- euros,

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

P A R C E S M O T I F S

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,

constate que le contrat de bail des parties du 30 octobre 2022 ayant porté sur la location d'un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), a pris fin le 31 mars 2024,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande,

la **déclare** fondée,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **7.526,43 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 7 mai 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 250.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **250.- euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.