

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.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse par opposition, partie défenderesse originaire,

comparant par Maître Céline SCHMITZ, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.) et son épouse

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

parties défenderesses sur opposition, parties demanderesses originaires,

représentées par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 1098/25 du 14 juillet 2025, dont le dispositif est conçu comme suit :

« 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 à l'égard de PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.), par défaut à l'égard d'PERSONNE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

déclare les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire fondées ;

partant,

déclare résilié aux torts d'PERSONNE1.) le bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 55 (cinquante-cinq) jours** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à faire expulser la locataire et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais d'PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande en paiement des arriérés de charges fondée pour le montant de 890,51.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) le montant de 890,51.- euros ;

déclare la demande en paiement des arriérés d'avances sur charges fondée pour le montant de 2.160.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) le montant de 2.160.- euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) le montant de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement quant aux condamnations pécuniaires, nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

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

* * * * *

Par suite de la requête d'opposition contre le prédit jugement déposée au greffe le 24 juillet 2025 par Maître Nicky STOFFEL au nom et pour le compte d'PERSONNE1.), les parties ont été convoquées pour l'audience publique de vacation du mercredi, 27 août 2025 à 09.00 heures, salle n° 1.

Après deux remises, l'affaire a paru à l'audience publique du mercredi, 1^{er} octobre 2025 à 14.30 heures, et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Céline SCHMITZ, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, comparant pour la partie demanderesse par opposition PERSONNE1.), a exposé le sujet de la requête d'opposition et a développé ses moyens.

Maître Gilbert REUTER, représentant les défendeurs sur opposition PERSONNE2.) et PERSONNE3.), a fourni ses moyens et réponses.

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 jugement n° 1098/25 du 14 juillet 2025, le tribunal de paix de Diekirch a déclaré résilié aux torts d'PERSONNE1.) le bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE1.), a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 55 jours à partir de la notification du jugement, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) le montant de 890,15 euros à titre d'arriérés de charges locatives et le montant de 2.160.- euros à titre d'arriérés d'avances sur charges locatives, et a condamné PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 300.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par requête entrée au greffe le 24 juillet 2025, PERSONNE1.) a formé opposition contre le jugement n° 1098/25 du 14 juillet 2025.

À l'audience, Maître Gilbert REUTER a conclu au rejet de l'opposition, mais a réduit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement d'arriérés d'avances sur charges locatives au montant de 2.006.- euros.

Maître Céline SCHMITZ, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, a, à titre principal, demandé à voir ordonner la surséance à statuer dans la présente affaire dans l'attente du dépôt des conclusions du consultant nommé dans le cadre de l'affaire de référé-expertise pendante entre parties en vue d'éviter un risque de contrariété entre les jugements à intervenir, et à voir ordonner la jonction de la présente affaire avec l'affaire de référé-expertise.

À titre subsidiaire, Maître SCHMITZ a demandé à voir déclarer l'opposition d'PERSONNE1.) fondée et partant à voir déclarer non fondées les demandes originaires de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Appréciation

Le jugement n° 1098/25 du tribunal de paix de Diekirch du 14 juillet 2025 a été rendu par défaut à l'égard d'PERSONNE1.).

L'opposition d'PERSONNE1.) entrée en date du 24 juillet 2025 étant intervenue dans le délai légal de quinze jours tel que prévu à l'article 90 du Nouveau Code de procédure civile est partant à déclarer recevable.

Concernant le moyen d'PERSONNE1.) tiré de la surséance à statuer, il échet de relever d'une part, que dans le jugement n° 1098/25 du 14 juillet 2025, le tribunal de paix de Diekirch a déclaré fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en résiliation du contrat de bail des parties notamment au motif qu'PERSONNE1.) a de manière répétée payé tardivement les loyers et avances sur charges et qu'elle n'a pas souscrit une assurance relative aux risques locatifs pour les lieux loués et d'autre part, que par ordonnance n° 595/25 du 28 avril 2025, le tribunal de paix de Diekirch a nommé un consultant en vue de se prononcer sur l'état des lieux loués.

PERSONNE1.) ne contestant pas les paiements tardifs des loyers et charges ni le défaut d'assurance relative aux risques locatifs et ces faits justifiant quant à eux seuls la résiliation du contrat de bail des parties nonobstant la question de savoir si les lieux loués se trouvent dans un bon état, son moyen tiré de la surséance à statuer est à déclarer non fondé, l'éventuel mauvais état de l'appartement litigieux pouvant le cas échéant tout au plus résulter dans l'octroi d'une moins-value locative et/ou des dommages et intérêts pour perte de jouissance au profit d'PERSONNE1.), de sorte que le risque de contrariété entre les jugements à intervenir dans les deux instances différentes pendantes entre parties peut être exclu.

Dans ces conditions, il n'y a pas non plus lieu d'ordonner la jonction de la présente affaire avec l'affaire de référé-expertise.

Reste dès lors à examiner le bien-fondé de l'opposition d'PERSONNE1.).

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en résiliation et en déguerpissement est d'ores et déjà à déclarer fondée.

Concernant la demande en paiement d'arriérés d'avances sur charges locatives, il échet de donner acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) qu'ils l'ont réduite au montant de 2.006.- euros sur base d'un nouveau décompte versé en cause par Maître Gilbert REUTER à l'audience.

Le calcul à la base de ce nouveau décompte n'ayant pas été remis en cause par PERSONNE1.) et étant donné qu'elle n'a pas établi avoir d'ores et déjà procédé au paiement des arriérés d'avances sur charges locatives pourtant prévues au contrat de bail des parties, il y a lieu de déclarer fondée la demande en paiement d'arriérés d'avances sur charges locatives pour les années 2023 à 2025 à hauteur de 2.006.- euros.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 2.006.- euros à titre d'arriérés d'avances sur charges locatives.

Par rapport à la demande en paiement d'arriérés de charges locatives à hauteur de 890,51 euros, il échet de noter qu'elle est appuyée sur deux décomptes de la société SOCIETE1.) relatant des frais de chauffage à hauteur d'un montant de 475,64 euros pour l'année 2023 et d'un montant de 414,87 euros pour l'année 2025.

Ces décomptes de la société SOCIETE1.) ne sont cependant pas accompagnés de pièces justificatives et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne rapportent pas la preuve du paiement des frais de chauffage mis en compte (cf. à cet égard, Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 252 et 253, n° 304).

Partant, dans la mesure où les décomptes SOCIETE1.) sont contestés par PERSONNE1.), la demande en paiement d'arriérés de charges locatives à hauteur de 890,51 euros est à déclarer non fondée.

Eu égard à l'issue du litige par suite de l'opposition, la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 300.- euros, tandis que la demande afférente d'PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 300.- euros.

Finalement, 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.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'opposition, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit l'opposition en la forme,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la surséance à statuer, ni la jonction de la présente affaire avec l'affaire de référé-expertise pendante entre parties,

déclare l'opposition partiellement fondée,

déclare résilié aux torts d'PERSONNE1.) le contrat de bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE1.),

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 55 (cinquante-cinq) jours à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, autorise d'ores et déjà PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à faire expulser la locataire et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais d'PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de la réduction de la demande en paiement des arriérés d'avances sur charges locatives,

déclare la demande en paiement des arriérés d'avances sur charges locatives fondée pour le montant de 2.006.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de **2.006.- euros**,

déclare la demande en paiement des arriérés de charges locatives non fondée,

partant, en **déboute**,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 300.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de **300.- euros**,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens.

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.