

No 714/23
du 07.06.2023

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, sept juin deux mille vingt-trois

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.), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Sonia DE SOUSA, en remplacement de Maître Steve ROSA, les deux avocats à la Cour, demeurant à Diekirch, pour la société ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN s.à r.l., 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,

e t :

PERSONNE2.) et

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

parties défenderesses,

comparant en personne.

=====

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 20 avril 2023 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, 19 mai 2023 à la Justice de Paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, 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, 19 mai 2023 l'affaire fut utilement retenue et Maître Sonia DE SOUSA, représentant la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens, tandis que les parties défenderesses furent entendues en leurs réponses.

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 le 20 avril 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, 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 voir dire que le contrat de bail a pris fin en date du 5 avril 2023 et voir condamner les défendeurs à déguerpir des lieux loués. Il a encore demandé à ce que les locataires soient condamnés solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer au requérant la somme de 7.266,45 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives avec les intérêts de retard au taux légal à partir du 14 novembre 2022, sinon à partir du 19 janvier 2023, sinon à partir de la demande en justice, ce taux majoré de 3 points à compter du 1^{er} jour du 3^{ième} mois suivant la notification du jugement à intervenir. Le requérant s'est encore réservé le droit de demander ultérieurement la condamnation des parties au paiement respectivement des loyers et indemnités d'occupation à échoir ainsi que la condamnation au paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs. Il a finalement conclu à voir condamner les défendeurs solidairement sinon chacun pour sa part au paiement du montant de 1.500.- € à titre d'indemnité de procédure ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 19 mai 2023, PERSONNE1.) expose avoir, en date du 5 octobre 2022, acquis un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), et avoir par lettre recommandée du 5 octobre 2022, résilié le bail des époux GROUPE1.) pour besoin personnel, tout en respectant le préavis légal de 6 mois. Il conclut partant à voir condamner les défendeurs à déguerpir des lieux loués. Il explique en outre que les défendeurs resteraient redevables de la somme de 7.266,45 € à titre d'arriérés de

loyer et d'avances sur charges pour les mois d'octobre 2022 à avril 2023 suivant décompte figurant dans la requête.

Le requérant demande encore acte de l'augmentation de sa demande à la somme totale de 8.916,45 € le loyer du mois de mai 2023 échu entretemps.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Les locataires contestent l'augmentation des avances sur charges de 200.- €par mois à 550.- €par mois.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 17 décembre 2019 PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement situé au deuxième étage de la résidence « ENSEIGNE1.) » à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- €et d'une avance sur charges locatives de 200.- €par mois.

Suivant acte notarié du 5 octobre 2022, PERSONNE1.) a acquis l'appartement donné en location aux défendeurs. L'entrée en jouissance a été fixée à compter du jour de l'acte notarié, soit le 5 octobre 2022.

Suivant lettre non datée, mais remise à la poste le 10 octobre 2022, PERSONNE1.) a adressé aux locataires une lettre recommandée les informant de la résiliation du bail pour besoin personnel dans son chef et les invitant à quitter le logement dans un délai de 6 mois.

L'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que *« tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:*

- a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;*
- b. le locataire ne remplisse pas ses obligations;*
- c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.*

L'article 12 (3) de ladite loi dispose encore que *« Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe....(..) ».*

Il ressort des pièces versées en cause que la lettre de résiliation a été remise à la poste en date du 10 octobre 2022 et qu'elle a été faite dans les formes et délai prévus par l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Le contrat de bail a donc valablement été dénoncé pour le 10 avril 2023.

Dans la mesure où le congé est régulier et valable, le tribunal constate la résiliation du bail intervenue.

Concernant l'augmentation des avances sur charges locatives, le tribunal rappelle que conformément à l'article 5 (3) alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs ».

En l'occurrence, aucun décompte relatif aux charges de la copropriété et aucune pièce justificative n'ayant été fournis, toute demande en augmentation des avances sur charges par rapport à l'avance de 200.- € fixée au contrat de bail doit être déclarée non fondée.

Dans la mesure où les locataires ne justifient d'aucun versement qui aurait été omis par le requérant quant aux loyers et avances sur charges réclamés, il y a lieu de constater que la demande en paiement des loyers et avances sur charges locatives est à déclarer justifiée pour le montant de (5 x 1.300.- €) 6.500.- € correspondant aux mois de janvier à mai 2023.

Il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement au regard des dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Conformément à la demande de PERSONNE1.), il y a lieu de refixer pour le surplus l'affaire à une audience ultérieure où les prétentions respectives des parties qui subsisteraient encore après le départ des locataires, notamment quant au paiement d'une indemnité d'occupation et de dommages et intérêts pour dégâts locatifs, pourront être liquidées par un seul jugement.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à réserver en attendant la continuation de l'affaire.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort quant à la demande en déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

reçoit la demande en la forme;

déclare la demande partiellement fondée;

constate la résiliation du bail entre parties portant sur un appartement sis à L-ADRESSE2.);

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 40 jours** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans la forme légale et aux frais d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de **6.500.- €** avec les intérêts légaux sur la somme de 5.200.- € à partir du 20 avril 2023 et sur la somme de 1.300.- € à partir du 19 mai 2023, chaque fois jusqu'à solde;

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

réserve la demande en paiement d'une indemnité d'occupation et en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs;

refixe l'affaire pour **continuation des débats** à l'audience publique du **mercredi, 18 octobre 2023 à 14.45 heures, salle 1;**

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais de la mise à exécution éventuelle du présent jugement;

réserve les frais pour le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur 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.