

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du jeudi, dix août 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 de bail a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

1. **PERSONNE1.)**, retraité, et
2. **PERSONNE2.)**, retraitée, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE3.), sans état actuel connu, ayant comme adresse officielle L-ADRESSE2.), et demeurant de fait à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, laissant défaut.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 20 juin 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 de vacation du lundi, 31 juillet 2023 à 09.30 heures à la justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause du 31 juillet 2023, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats se déroulaient comme suit :

Maître Josiane EISCHEN, en remplacement de Maître Pierre REUTER, comparant pour les parties demandresses, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La partie défenderesse ne fut pas présente ou représentée à l'audience.

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 de la justice de paix de et à Diekirch en date du 20 juin 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de ce siège pour le voir condamner au paiement de la somme de 1.000.-euros à titre d'arriérés de loyer, charges comprises, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La requête tend encore à la résiliation du bail et au déguerpissement de la partie défenderesse, ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.-euros et à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La partie défenderesse bien que régulièrement convoquée, ne s'est ni présentée ni fait représenter de sorte qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre.

La requête régulière en la forme est à déclarer recevable.

La partie requérante expose avoir donné en location à PERSONNE3.) par contrat de bail du 8 août 2017, une maison sise à L-ADRESSE1.), pour un loyer de 500.-euros, charges comprises.

Le locataire serait resté en défaut de payer les loyers des mois de septembre et octobre 2022, de sorte qu'à l'heure actuelle les arriérés s'élèveraient à (2 x 500=) 1.000.- euros.

Elle maintient sa demande en résiliation et en déguerpissement au vu des retards de paiement.

Quant aux arriérés de loyer

Dans la mesure où la partie défenderesse reste en défaut de régler les arriérés de loyer pour les mois de septembre et octobre 2022, la demande est à accueillir pour le montant de (2 x 500=) 1.000.- euros.

Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

Les bailleurs concluent encore à la résiliation du contrat de bail en raison des retards dans le paiement des loyers.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Dans la mesure où PERSONNE3.) reste en défaut de régler son loyer aux échéances et qu'à l'heure actuelle il comptabilise des arriérés de loyer à hauteur de 1.000.- euros, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la partie défenderesse.

Quant à l'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre).

La demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer non fondée.

Quant à la demande tendant à l'exécution provisoire du jugement

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 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'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

déclare la demande régulière en la forme,

se **déclare** compétent pour en connaître,

la **déclare** recevable,

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relative aux arriérés de loyers pour le montant de 1.000.- euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la somme de 1.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 20 juin 2023, jusqu'à solde,

déclare résilié aux torts de PERSONNE3.) le bail portant sur une maison sise à L-ADRESSE1.),

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** les parties requérantes à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Sonja STREICHER, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en l'audience publique en la salle des audiences de la justice de paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et ont le président et le greffier signé le jugement.