

Texte pseudonymisé

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

**No. 1060/23**  
**du 18 septembre 2023**

**Audience publique du lundi, dix-huit septembre 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 :**

- 1) **PERSONNE1.)** et
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses,**

comparant en personne,

**e t :**

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.), et
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses,**

comparant en personne, assistées de leur fils PERSONNE5.).

---

**F A I T S :**

Suivant une requête déposée en date du 6 juillet 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 mardi, 5 septembre 2023, à la Justice de

paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Les parties demanderesses exposèrent l'affaire et leurs moyens.

Les parties défenderesses, assistées de leur fils PERSONNE5.), exposèrent leurs moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

### **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Diekirch en date du 6 juillet 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de céans pour y voir déclarer résilié le bail entre parties, y entendre condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, s'y voir condamner à payer aux requérants le montant de 6.500.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice.

A l'audience du 5 septembre 2023, les requérants ont déclaré augmenter leur demande du chef d'arriérés de loyer pour les mois de mars à septembre 2023 au montant de 9.100.- euros. Ils ont encore requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.) a affirmé avoir quitté les lieux au mois d'août de l'année courante sans pour autant avoir restitué les clés aux bailleurs. Il a soutenu que les lieux seraient devenus inhabitables en raison d'un chauffage défectueux et d'une fuite au niveau de la toiture.

PERSONNE4.) a déclaré avoir divorcé de PERSONNE3.) et s'être installée ensemble avec son fils à une autre adresse. Sur question du tribunal, elle a admis ne pas avoir informé les bailleurs de son intention de sortir du bail.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont répliqué en donnant à considérer qu'ils entendraient pour la première fois de telles affirmations de la part des parties défenderesses. Ils ont par ailleurs souligné qu'aux termes du contrat de bail, l'entretien du chauffage incomberait aux locataires. La maison aurait été rénovée en 2020 peu

avant le début du bail litigieux. Le paiement des loyers se serait presque toujours fait avec de retards considérables.

Il est constant en cause que par contrat de bail en date du 11 mai 2020, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> juin 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300.- euros.

Le tribunal constate que les troubles de jouissance invoqués par PERSONNE3.) quant à l'état de la maison louée, outre qu'ils sont restés en état de pure allégation, n'ont jamais été dénoncés aux bailleurs de sorte que ce reproche est non-fondé.

Aucune résiliation antérieure du contrat de bail n'étant intervenue entre parties, PERSONNE4.) reste tenue des obligations en découlant.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande en paiement d'arriérés de loyer pour les mois de mars à septembre 2023 est à déclarer fondée pour le montant de 9.100.- euros.

Il y a lieu de faire courir les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives.

Le tribunal estime ensuite que le non-paiement de sept loyers est de nature à justifier la résiliation du bail, de sorte que la demande en résiliation et en déguerpissement est également à déclarer fondée.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Les parties demanderesses ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

## **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.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande d'arriérés de loyer et de leur demande d'indemnité de procédure ;

**déclare** la demande en paiement d'arriérés de loyer fondée pour le montant de 9.100.- euros ;

partant,

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 9.100.- euros avec les intérêts légaux sur 6.500.- euros à partir du 6 juillet 2023 et sur 2.600.- euros à partir du 5 septembre 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

**déclare** le bail résilié entre parties ;

partant,

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE4.), avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de QUARANTE (40) JOURS à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** les parties demanderesses à faire expulser les parties défenderesses dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**déboute** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.