

Texte pseudonymisé

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

**No. 1180/23
du 16 octobre 2023**

Audience publique du lundi, seize octobre 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par sa fille PERSONNE2.),

e t :

1) **PERSONNE3.)** et

2) **PERSONNE4.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par leur fille PERSONNE5.), la partie défenderesse sub. 2) comparant en personne.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 3 août 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, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 9 octobre 2023.

La représentante de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante des parties défenderesses exposa ses moyens de défense.

Sur ce le tribunal reprit 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 3 août 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de Paix de céans pour voir condamner les parties défenderesses à lui payer la somme de 2.450.- euros du chef d'arriérés de loyer avec charges et la somme de 1.317,30.- euros à titre de taxes communales. Eu égard au non-paiement des loyers avec charges et des taxes communales, il demande au tribunal de déclarer le contrat de bail résilié et d'ordonner le déguerpissement forcé des locataires. Le jugement serait par ailleurs à assortir de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. PERSONNE1.) s'est encore réservé le droit de réclamer ultérieurement des dommages-intérêts pour d'éventuels dégâts locatifs.

A l'audience du 9 octobre 2023, PERSONNE1.) a précisé que :

- le montant de 1.200.- euros à titre d'arriéré de loyer avec charges pour le mois d'août 2022 serait à déduire alors qu'il aurait déjà fait l'objet d'une condamnation judiciaire antérieure ;
- un paiement de 200.- euros serait encore intervenu après le dépôt de la requête ;
- que le loyer avec charges pour le mois d'octobre 2023 pour un montant de 1.200.- euros n'aurait pas été payé ;

de sorte que la demande relative aux arriérés de loyer avec charges est réduite à $2.450 - 1.200 - 200 + 1.200 = 2.250.-$ euros.

Par ailleurs, le montant de $2 \times 77,79 = 155,58.-$ euros à titre de taxes communales serait à déduire alors qu'il aurait également déjà fait l'objet d'une condamnation judiciaire antérieure. Or, les taxes communales pour la période d'avril à juin 2023 pour un montant de 280,08.- euros n'auraient pas été payées de sorte que la demande relative aux taxes communales est augmentée à $1.317,30 - 155,58 + 280,08 = 1.441,80.-$ euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent qu'ils auraient proposé au bailleur de prendre en charge le nettoyage des parties communes qui ne serait plus fait mais qu'ils

n'auraient pas eu de réponse. Ils se plaignent encore de ce que la fourniture en eau chaude et le chauffage ne seraient pas assurés en raison d'une chaudière défectueuse. Par ailleurs, les emplacements dans le garage auraient été bloqués par des machines employées par le bailleur. En mai 2023, ils n'auraient pas pu effectuer un virement en raison d'un problème au niveau du compte du bailleur. Ils n'auraient reçu le décompte des frais et charges qu'à l'occasion de la présente procédure.

PERSONNE1.) a contesté formellement les allégations des locataires quant aux troubles de jouissance. En ce qui concerne le chauffage, il a souligné qu'il serait remédié à toute panne endéans les 24 heures.

Il est constant en cause que par contrat de bail en date du 17 mars 2017, ayant pris effet au 1^{er} juin 2017, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), et moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050.- euros et 150.- euros à titre de « *frais généraux* » pour le chauffage et l'électricité des parties communes, ce dernier montant étant d'après le contrat de bail à considérer comme forfaitaire. D'après le contrat, « *le preneur supportera sa consommation personnelle en eau, ordure, électricité, ainsi que toutes taxes communales* ». Il est constant en cause que lesdites taxes communales sont facturées directement au bailleur qui les refacture à son tour à ses locataires.

En ce qui concerne le reproche d'un prétendu fonctionnement défectueux du chauffage et d'absence d'eau chaude, force est de constater qu'il n'est corroboré par aucune pièce versée en cause. Il en est de même quant à la privation alléguée de l'emplacement prévu au contrat de bail et quant au défaut de nettoyage des parties communes. S'agissant des décomptes des taxes communales, il y a lieu de constater que les locataires ont été en mesure d'en prendre connaissance au plus tard lors de la communication des pièces dans le cadre de la présente instance. L'argument du virement échoué, outre son défaut de pertinence, est contredit par les transferts d'argent effectués postérieurement au 4 mai 2023.

Le mode de calcul des décomptes taxes communales n'a pas été autrement critiqué par les parties défenderesses.

Par conséquent, il n'existe aucune justification du non-paiement des loyers avec charges pour le montant de 2.250.- euros ainsi que des taxes communales pour le montant de 1.441,80.- euros, revendications dont le bien-fondé résulte à suffisance des pièces versées en cause.

Le tribunal se doit ensuite de constater que malgré l'avertissement explicite contenu dans le jugement rendu le 13 février 2023 entre les mêmes parties, les locataires n'ont pas réglé les loyers au terme convenu, voire n'ont pas payé du tout le loyer.

Il y a dès lors lieu de retenir que le non-paiement des loyers avec charges et des taxes communales est de nature à justifier la résiliation du bail aux torts des locataires.

La demande en résiliation et en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

Faute par la partie demanderesse de justifier de la condition de l'urgence ou du péril en la demeure à laquelle est subordonné l'octroi de l'exécution provisoire, il convient de ne pas faire droit à ce volet de la demande.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande recevable en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande relative aux arriérés de loyer avec charges ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande relative au paiement des taxes communales ;

déclare la demande de PERSONNE1.) relative aux arriérés de loyer avec charges fondée ;

partant,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.250.- euros avec les intérêts légaux sur 1.050.- euros à partir du 3 août 2023 et sur 1.200.- euros à partir du 9 octobre 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande de PERSONNE1.) relative au paiement des taxes communales fondée ;

partant,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.441,80.- euros avec les intérêts légaux sur 1.161,72.- euros à partir du 3 août 2023 et sur 280,08.- euros à partir du 9 octobre 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires fondée ;

partant,

déclare résilié aux torts de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le bail portant sur l'appartement n° 3 au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 40 (quarante) jours** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser les locataires et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'il se réserve le droit de demander ultérieurement la condamnation des locataires au paiement de dommages-intérêts notamment pour dégâts locatifs ;

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 Lex EIPPERS, juge de paix, 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.