

Texte pseudonymisé

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

**No. 1338/23
du 20 novembre 2023**

Audience publique du lundi, vingt novembre 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.**), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE3.),
- 4) **PERSONNE4.**), demeurant à L-ADRESSE4.),
- 5) **PERSONNE5.**), demeurant à L-ADRESSE5.),
- 6) **PERSONNE6.**), demeurant à D-ADRESSE6.),
- 7) **PERSONNE7.**), demeurant aux Etats-Unis à CA-ADRESSE7.),
- 8) **PERSONNE8.**), demeurant aux Etats-Unis à AR-ADRESSE8.),
- 9) **PERSONNE9.**), demeurant aux Etats-Unis à CA-ADRESSE9.), et
- 10) **PERSONNE10.**), demeurant aux Etats-Unis à CA-ADRESSE10.),

parties demanderesses,

représentées par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

- 1) **PERSONNE11.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE12.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE11.),

parties défenderesses,

comparant par PERSONNE11.).

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 18 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 du mercredi, 23 août 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, 16 octobre 2023.

Le représentant des parties demanderesses, Maître Michael WOLFSTELLER, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses ne comparurent pas à l'audience.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture en date du 19 octobre 2023 suite au courrier de PERSONNE11.) et de PERSONNE12.) du 19 octobre 2023 et l'affaire fut refixée à l'audience publique du lundi, 6 novembre 2023.

A cette date, l'affaire fut utilement retenue.

Maître Michael WOLFSTELLER, représentant des parties demanderesses, réexposa le sujet de l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Le représentant des parties défenderesses PERSONNE11.) fut entendu en ses moyens et explications.

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

Le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 18 juillet 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.), ci-après les GROUPE1.), ont fait convoquer PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 juin 2023, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des preneurs, voir ordonner le déguerpissement forcé des locataires et fixer à 1.200.- euros l'indemnité d'occupation mensuelle, en tout état de cause voir condamner les défendeurs solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part au paiement de la somme de 18.000.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de janvier 2022 à mars 2023 avec les intérêts légaux à partir du 7 février 2023, sinon du 4 avril 2023, sinon de la demande en justice jusqu'à solde. Ils ont encore requis le paiement d'une indemnité de relocation de 3.600.- euros. Ils se sont réservé le droit de réclamer les loyers échus en cours d'instance ainsi que le remboursement des frais de remise en état de la maison. Ils ont finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire.

A l'audience du 16 octobre 2023, les parties demandresses ont précisé que les locataires n'auraient plus réglé de loyer pour la période de janvier 2022 jusqu'au mois de mars 2023 inclus, soit 15 x 1.200.- euros. Le bailleur initial PERSONNE13.) serait décédé en date du 24 janvier 2022 et les requérants seraient ses héritiers. Ils ont demandé à voir réserver la demande relative à l'indemnité de relocation.

PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.) n'ont pas contesté le montant de 18.000.- euros réclamé à titre d'arriérés de loyer. Ils ont toutefois donné à considérer qu'en 2010, ils auraient pris en location l'immeuble appartenant à PERSONNE13.) et qu'ils auraient effectué des travaux à hauteur de 30.000.- euros afin de remettre la maison en état. PERSONNE13.) leur aurait promis de leur vendre la maison mais rien n'aurait été fait. Actuellement, le prix réclamé par les héritiers de PERSONNE13.) dépasserait de loin la valeur réelle de la maison. Ceux-ci insisteraient sur le paiement du loyer litigieux mais refuseraient de tenir compte des améliorations effectuées par les locataires.

Force est de constater que les parties défenderesses n'ont ni formulé de demande explicite tendant au remboursement du coût des travaux, ni versé de pièces justificatives pertinentes.

Au vu des pièces versées par les requérants, dont notamment le contrat de bail en date du 28 juillet 2010 et des renseignements fournis à l'audience, la demande relative aux

arriérés de loyer est à déclarer fondée pour le montant de 18.000.- euros à assortir des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à paiement du solde, les courriers versés en cause ne contenant pas mise en demeure formelle de payer le montant requis.

Ladite demande n'ayant pas fait l'objet de contestations, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la précédente condamnation.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Novelles, Tome VI, Le louage des choses, Des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que les locataires accusent des arriérés de loyers à hauteur de quinze mois.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers, il y a lieu de retenir que PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.) ont manqué gravement à leurs obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires et la condamnation de ces derniers au déguerpissement.

Conformément à la demande des requérants, il y a lieu de réserver le volet relatif à la demande en allocation d'une indemnité de relocation et de fixer à 1.200.- euros l'indemnité d'occupation mensuelle à régler par PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.) à partir de la résiliation du bail jusqu'à leur déguerpissement définitif.

Il est encore inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge des parties requérantes alors qu'elles ont dû exposer des frais pour faire valoir leurs droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300.- euros.

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 des GROUPE1.) en la forme ;

déclare la demande fondée ;

condamne PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.) solidairement à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) la somme de 18.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 18 juillet 2023 jusqu'à solde ;

ordonne l'exécution provisoire de la précédente condamnation nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE11.) et de son épouse PERSONNE12.) le bail portant sur une maison avec commerce et appartement sise à L-ADRESSE11.) ;

condamne PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 40 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.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) 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 PERSONNE11.) et de son épouse PERSONNE12.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe à 1.200.- euros l'indemnité d'occupation mensuelle à régler par PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.) à partir de la résiliation du bail jusqu'à leur déguerpissement définitif ;

condamne PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) le montant de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure ;

réserve la demande des GROUPE1.) en allocation d'une indemnité de relocation ;

fixe l'affaire de ce chef au rôle général ;

donne acte aux GROUPE1.) qu'ils se réservent le droit de demander ultérieurement la condamnation des locataires au paiement dommages-intérêts notamment pour dégâts locatifs ;

condamne PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.) 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.