

N° 87/24
du 24.01.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-quatre janvier deux mille vingt-quatre

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 :

la SOCIETE1.), établie à ADRESSE1.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, poursuites et diligences de son receveur communal,

partie demanderesse,

comparant par PERSONNE1.), juriste, et PERSONNE2.), receveur, suivant procuration écrite du 15 décembre 2023,

e t :

PERSONNE3.) et **PERSONNE4.)**, les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 9 novembre 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, 22 décembre 2023 à 09.30 heures 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, 22 décembre 2023 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

La partie demanderesse comparut par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui exposèrent le sujet de l'affaire et leurs moyens, tandis que les défendeurs, personnellement présents, furent entendus en leurs réponses.

Sur ce 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:

Suivant contrat de bail signé en date du 22 décembre 2020, la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- €

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Diekirch le 9 novembre 2023, l'SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner au paiement du montant de 20.400.- € à titre d'arriérés de loyer pour la période allant de février 2021 à septembre 2023. Elle a, en outre, conclu à la résiliation du bail en raison du non-paiement des loyers ainsi qu'au déguerpissement des locataires.

A l'audience publique du 22 décembre 2023, la SOCIETE1.) demande acte de l'augmentation de sa demande au montant total de 24.000.- € à titre d'arriérés de loyer redus pour les mois de février 2021, de septembre, d'octobre 2022, de mai 2022, et de septembre 2022 à décembre 2023.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) reconnaissent redevoir le montant réclamé à la requérante.

La demande en paiement de la somme de 24.000.- € à titre d'arriérés de loyer est partant à déclarer fondée.

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

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation.

En l'occurrence, le tribunal retient que le non-paiement des loyers est suffisamment grave et renouvelé pour entraîner la résiliation du bail aux torts des locataires.

La demande en résiliation du bail et en déguerpissement est dès lors à déclarer fondée.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui occupent les lieux loués de leur chef.

Conformément à la demande de la SOCIETE1.), 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 premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à la SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande au montant total de 24.000.- €

déclare la demande de la SOCIETE1.) fondée;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la SOCIETE1.) la somme de **24.000.- €** avec les intérêts légaux sur la somme de 20.400.- € à partir du 9 novembre 2023 et sur la somme de 3.600.- € à partir du 22 décembre 2023, chaque fois jusqu'à solde;

déclare résilié aux torts des locataires le bail portant sur une maison sise 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 jours à partir** de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

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 du **mercredi, 15 mai 2024 à 14.30 heures salle n° 1**;

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.