

N° 159/24
du 07.02.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, sept février 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 société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE1.) et son épouse
PERSONNE2.), les deux salariés, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

laissant défaut.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 14 décembre 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, 19 janvier 2024 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, 19 janvier 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Jean-Paul WILTZIUS, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens, tandis que les défendeurs accordèrent défaut.

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 le 20 octobre 2022, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un triplex avec garage sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.275.- € et d'une avance sur charges locatives de 350.- € par mois.

Par requête déposée le 14 décembre 2023, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner à lui payer le montant de 5.223.- € à titre d'arriérés de loyer et de charges locatives, s'entendre déclarer résilié le bail entre parties et ordonner le déguerpissement des locataires des lieux pris en location. Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- € sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir. Elle se réserve en outre le droit de demander ultérieurement la condamnation des défendeurs au paiement des loyers ou d'indemnités d'occupation ainsi qu'une indemnité de relocation et de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqués, ne se sont pas présentés ni fait représenter à l'audience publique du 19 janvier 2024. La lettre de convocation n'a pas été remise à la personne des défendeurs de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à leur encontre.

La partie requérante expose que les locataires lui restent redevoir le montant total de 5.223.- € à titre d'arriérés de loyer et de charges dus pendant la période allant du 1^{er} décembre 2022 au 31 décembre 2023 (cf. pièce n° 2 de la farde de pièces de Maître Jean-Paul WILTZIUS). Elle renonce à sa demande tendant à voir refixer l'affaire à une date postérieure à la date du déguerpissement prévu.

Au vu des pièces produites en cause, des explications fournies à l'audience publique et en l'absence de contestations des locataires, ayant laissé défaut à l'audience, la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en paiement du montant de 5.223.- € pour la période allant du 1^{er} décembre 2022 au 31 décembre 2023 est à déclarer fondée et justifiée.

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 et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

En l'occurrence, le contrat de bail conclu le 20 octobre 2022 entre parties stipule qu'en cas de non-paiement d'un mois de loyer, le propriétaire se réserve de résilier le contrat avec effet immédiat. Par ailleurs, il ressort des pièces versées en cause que les loyers ont été payés avec retard. Finalement, les parties défenderesses n'ont fourni aucune explication quant au non-paiement des arriérés de loyers d'un montant de 5.223.- €

Il s'ensuit que les manquements de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sont suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires et la condamnation de ces derniers au déguerpissement.

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

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité de procédure est fixé à 300.- €

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

Par ces motifs :

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

la **déclare** fondée;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI le montant de **5.223.- €** avec les intérêts légaux à partir du 14 décembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde;

déclare résilié aux torts de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) le bail portant sur un triplex avec garage sis à L-ADRESSE2.);

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 55 jours** à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI le montant de **300.- €** à titre d'indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

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.