

Texte pseudonymisé

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

**No. 241/24
du 26 février 2024**

Audience publique du lundi, vingt-six 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 :

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

parties demanderesses,

représentées par Maître Evelyne ZINGA, avocat, en remplacement de Maître Edith REIFF, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

- 1) **PERSONNE3.)**, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.), et
- 2) **PERSONNE4.)**, né le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

sub 1) comparant par Maître Anouk MEIS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch et sub 2) comparant en personne.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 29 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, 16 février

2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Maître Evelyne ZINGA, représentante des parties demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

La représentante de la partie défenderesse PERSONNE3.), Maître Anouk MEIS, ainsi que la partie défenderesse PERSONNE4.), comparant personnellement, furent entendues en leurs 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 fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 29 décembre 2023, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et son ex-époux PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de céans pour s'y entendre condamner à payer aux requérants le montant de 2.940.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois d'octobre à décembre 2023 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, pour s'y entendre déclarer le bail résilié entre parties et autoriser le déguerpissement, le cas échéant forcé, des locataires des lieux loués. Les parties demanderesse ont encore requis une indemnité de procédure de 750.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 16 février 2024, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont précisé que le bail aurait été résilié avec effet au 15 décembre 2023 en raison de travaux de grande envergure projetés par les bailleurs. Aucune prolongation n'ayant été demandée par les locataires, les bailleurs requièrent le déguerpissement sur base de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2066 sur la bail à usage d'habitation. De surcroit, les locataires resteraient redevables des loyers pour les mois d'octobre 2023 à janvier 2024. Ce non-paiement constituerait une violation grave des obligations du bail incombant aux locataires et justifierait également la résiliation du bail.

Ils ont encore déclaré rectifier leur demande relative aux arriérés de loyer en précisant que le loyer mensuel s'élèverait à 1.100.- euros. La demande afférente est dès lors portée au montant de $4 \times 1.100 = 4.400.-$ euros. Il y a lieu de leur en donner acte.

Comme PERSONNE3.) serait partie en octobre 2023 et que PERSONNE4.) aurait déposé les clés de la maison dans la boîte aux lettres des bailleurs en date du 31 janvier 2024, la demande en déguerpissement serait devenue sans objet.

PERSONNE3.) soutient avoir été victime de violences conjugales de la part de son ex-époux avec lequel elle aurait été contrainte de continuer à vivre ensemble malgré un jugement de divorce intervenu le 15 juillet 2022. Avec effet au 15 octobre 2023, elle aurait trouvé un nouveau logement à ADRESSE2.) et elle aurait informé les parties requérantes de la résiliation du bail avec effet au 15 décembre 2023, date de l'échéance annuelle du bail. Il y aurait par ailleurs lieu de déduire la garantie locative de 1.960.- euros de toute condamnation éventuelle à son encontre. Les bailleurs auraient eu amplement le temps de procéder à un état des lieux loués depuis leur libération.

PERSONNE4.) confirme avoir rendu les clés au 31 janvier 2024. Comme la maison aurait été rendue dans un état propre, il y aurait lieu à restitution de la garantie locative respectivement compensation avec une éventuelle créance des bailleurs.

Par contrat de bail en date du 14 décembre 2017, prenant effet au 15 décembre 2017, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 980.- euros par mois, toutes charges comprises, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Au courant de l'année 2022, le loyer mensuel a été porté à 1.100.- euros, augmentation non contestée par les locataires.

Le tribunal retient qu'il n'est pas autrement contesté que le bail a pris fin au 31 janvier 2024.

Le contrat de bail prévoit encore que « *les deux locataires sont solidairement responsables pour la totalité du loyer et ceci pendant toute la durée du bail* ».

Si les bailleurs n'ont pas contesté que PERSONNE3.) a quitté les lieux en octobre 2023, rien ne permet d'affirmer qu'ils ont été informés de façon explicite d'une résiliation du bail dans le chef de PERSONNE3.), voire qu'ils l'aient acceptée.

Afin d'être tout à fait complet, il y a encore lieu de constater que le délai de préavis contractuel est de trois mois.

PERSONNE3.) reste donc tenue solidairement avec PERSONNE4.) au paiement des loyers pour les mois d'octobre 2023 à janvier 2024, soit la somme de 4.400.- euros, montant auquel il convient de condamner les parties défenderesses.

PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) n'ont pas fait état de quelconques dégradations locatives et n'ont pas autrement contesté la demande de remboursement respectivement de compensation de la garantie locative conventionnelle de sorte qu'il y a lieu d'ordonner la compensation entre les créances réciproques.

PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) demandent encore l'exécution provisoire du présent jugement ainsi qu'une indemnité de procédure.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Les requérants ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

En l'absence d'une justification de la condition d'iniquité, les parties demanderessees sont à débouter de leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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 son époux PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande relative aux arriérés de loyer ;

la **déclare** fondée ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) le montant de 4.400.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 2.940.- euros à partir du 29 décembre 2023 et sur le montant de 1.460.- euros à partir du 16 février 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

pour autant que de besoin, **constate** la résiliation du bail entre parties ayant porté sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), avec effet au 31 janvier 2024 ;

constate que la demande en déguerpissement est devenue sans objet ;

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

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.