

No 246/24  
du 28.02.2024

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, vingt-huit 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 :

**PERSONNE1.)** et  
**PERSONNE2.)**, les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),  
**PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties demanderesses,**

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

**PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Jean-Luc GONNER, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, les deux avocats à la Cour, demeurant à Diekirch.

=====

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 16 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", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 22 décembre 2023 l'affaire fut fixée au 7 février 2024 pour plaidoiries et elle fut alors utilement retenue avec les débats qui se déroulaient comme suit:

Maître Daniel CRAVATTE, représentant les demandeurs, donna lecture de la requête introductive d'instance et développa ses moyens, tandis que Maître Jean-Luc GONNER, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses réponses.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il 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 :**

Suivant contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> août 2020, PERSONNE5.) a donné en location à PERSONNE4.) une maison meublée sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 700.- €par mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Diekirch le 16 novembre 2023, 1) PERSONNE1.), 2) PERSONNE2.) et 3) PERSONNE3.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que le bail a été valablement résilié par courrier du 4 octobre 2023 et voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE4.), sinon voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire et ordonner le déguerpissement de ce dernier. Ils ont encore demandé acte de ce qu'ils se réservent tous droits quelconques à l'encontre du locataire du fait de l'incendie survenu dans le logement et du manque d'entretien de la part du locataire. Ils ont finalement sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les requérants exposent qu'ils sont les héritiers indivis de PERSONNE5.), décédé le DATE1.). Ils expliquent qu'un incendie a éclaté en août 2023 au rez-de-chaussée de l'immeuble, que cette partie de la maison serait devenue complètement inhabitable et que l'immeuble ne serait plus alimenté en électricité. Il se serait avéré que malgré les stipulations du contrat de bail le locataire n'aurait pas conclu d'assurance risque locatif

et que ce dernier chaufferait actuellement l'immeuble à l'aide d'un chauffage à pétrole. De plus, la maison se trouverait dans un état inacceptable alors que le locataire posséderait plusieurs chats qui feraient leur besoin dans la maison. Ils estiment qu'actuellement le logement ne remplirait plus les caractéristiques d'un logement décent.

Par courrier du 4 octobre 2023, les propriétaires ont procédé à la résiliation du bail et ils considèrent que PERSONNE4.) serait à qualifier d'occupant sans droit ni titre.

PERSONNE4.) s'oppose à la résiliation du bail et à son déguerpissement. Il expose que dès le début du bail le logement aurait été dans un mauvais état d'entretien. Le fait que le risque locatif ne soit pas assuré par le locataire ne serait pas un motif suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail. Par ailleurs, la fille de PERSONNE5.) l'aurait autorisé à détenir des chats.

L'article 1728, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil met à charge du locataire l'obligation « d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention. »

Le contrat de bail dispose dans son article 4.6. que le locataire doit s'assurer contre le risque locatif et faire assurer contre l'incendie les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances, agréée au Grand-Duché de Luxembourg.

Il est constant en cause qu'un incendie a éclaté au rez-de-chaussée et a détruit une partie de l'immeuble.

Il est encore constant en cause et non contesté par le défendeur qu'il n'a pas souscrit de contrat d'assurance risques locatifs.

Il est de jurisprudence que la clause imposant au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par le locataire doit permettre au bailleur de demander la résiliation du contrat de bail (cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer, Pas. 31, p. 376 n° 187 ; JPL, 12 octobre 2016 n° 2520/2016 ; TAL, 5 mars 2002 n° 72247 du rôle).

En l'occurrence, non seulement le locataire est resté en défaut de souscrire une assurance risques locatifs, mais encore un incendie s'est déclaré dans la maison.

Le tribunal considère que la non-souscription d'une police d'assurance constitue un manquement à lui seul suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail et sans qu'il n'y ait lieu d'analyser les autres griefs reprochés au locataire.

La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement du locataire (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, éd. Larcier n° 215 ; JPD, 16 mai 2022 568/22).

En l'occurrence, le locataire n'a pas quitté les lieux et il appartient dès lors au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail.

Il s'ensuit que la demande en résiliation du bail et en déguerpissement est à déclarer fondée.

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;

la **déclare** fondée;

**déclare résilié** aux torts de PERSONNE4.) le bail portant sur une maison sise à L-ADRESSE3.);

**condamne** PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement;

au besoin **autorise** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

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

**condamne** PERSONNE4.) 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.