

Texte pseudonymisé

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

No. 721/24
du 17 juin 2024

Audience publique du lundi, dix-sept juin 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

entre :

- 1) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE2.), et
- 3) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

- 1) **PERSONNE4.**), demeurant à L-ADRESSE4.),
- 2) **PERSONNE5.**), demeurant à L-ADRESSE5.), et
- 3) **PERSONNE6.**), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses,

sub1) et sub3) comparant par Maître Paul JASSENK, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, sub2) laissant défaut.

Faits :

Suivant requête déposée le 28 mars 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 24 mai 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 10 juin 2024.

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

Maître Paul JASSENK, représentant des parties défenderesses PERSONNE4.) et PERSONNE6.), fut entendu en ses moyens.

La partie défenderesse PERSONNE5.) ne comparut pas à l'audience.

Le tribunal de paix de Diekirch prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique 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 28 mars 2024, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) devant le Tribunal de Paix de céans pour voir condamner les défendeurs solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part à leur payer à titre d'arriérés de loyers le montant de 20.697,18.- euros et pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi que le déguerpissement forcé des locataires.

Les requérants ont encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

À l'appui de leurs prétentions, les requérants font exposer que les locataires auraient accumulé d'importants arriérés de loyer.

À l'audience des plaidoiries du 10 juin 2024, les requérants ont déclaré porter leur demande en paiement d'arriérés de loyers au montant de 25.097,18.- euros et déclaré renoncer à leur demande à l'encontre de PERSONNE5.). Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE4.) et PERSONNE6.) ont conclu avant toute défense au fond à l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur. En effet, la requête ne contiendrait aucune précision quels loyers seraient visés par la demande en paiement.

Subsidiairement, la demande ne serait pas fondée alors qu'ils ne pourraient pas prendre position quant aux loyers impayés, notamment en rapportant la preuve du paiement des loyers concrètement réclamés.

Plus subsidiairement, les parties défenderesses ont sollicité un délai de déguerpissement généreux en tenant compte de leur situation financière précaire et du nombre de personnes du ménage, dont quatre enfants.

Elles ont encore formulé une demande reconventionnelle en adaptation du loyer à apprécier par le tribunal en raison de la présence de moisissures dans la maison leur louée par les parties demanderesses.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) y répliquent en soutenant que les montants revendiqués seraient connus et acceptés par les locataires et qu'il leur incomberait de rapporter la preuve du paiement. Le détail des loyers impayés résulterait à suffisance des mises en demeure versées en cause et communiquées dans le cadre de l'échange des pièces. Il serait patent de constater que les locataires seraient en aveu quant au principe de loyers impayés. Dès lors les demandes en résiliation et en déguerpissement seraient fondées. Au vu des avertissements adressés depuis août 2023 aux locataires, ceux-ci ne pourraient pas bénéficier d'une mesure de faveur quant au délai de déguerpissement. Les prétendus troubles de jouissance sont vigoureusement contestés et les pièces versées en cause ne seraient pas pertinentes.

Dans leur requête, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font grief à PERSONNE4.) et PERSONNE6.) de ne pas avoir payé la somme de 20.697,18.- euros au titre du solde des loyers échus le 28 mars 2024, date du dépôt de la requête.

PERSONNE4.) et PERSONNE6.) soulèvent l'exception de libellé obscur au motif qu'ils ne savent pas quels loyers les bailleurs leur réclament.

Conformément à l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la requête introductive d'instance indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

« La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. » (Jean-Claude WIWINIUS, L'exceptio obscuri

libelli, Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, Edition Cercle Michel Delvaux 1990, p. 290).

Il résulte de manière suffisamment précise de la requête introductive d'instance que l'instance porte sur le non-paiement de loyers, la résiliation judiciaire du contrat de bail et le déguerpissement des locataires, de sorte que les parties défenderesses n'ont pas pu se méprendre sur l'objet de la demande.

L'exception de libellé obscur, non fondée, est rejetée.

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il résulte du contrat de bail du 15 mai 2021 ayant pris effet le même jour, que PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont pris en location auprès des requérants une maison unifamiliale avec jardin sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.200.- euros (2.050 pour la maison et 150 pour l'emplacement de parking devant la maison) payable d'avance le 15 de chaque mois.

Il résulte de la mise en demeure adressée aux locataires en date du 22 novembre 2023 ainsi que du décompte y joint que ces derniers sont redevables d'un montant de **13.452,70.- euros** à titre d'arriérés de loyer. Ledit montant se compose de la façon suivante :

- Loyers impayés : janvier et avril 2022, février, mai, octobre et novembre 2023 = 13.200.- euros
- Loyers partiellement impayés : mai 2022 (300.- euros), juillet 2023 (27,70.- euros) et septembre 2023 (225.- euros) = 327,70.- euros
- Avec un montant de 2.500.- euros payé pour le mois d'avril 2023 : -300.- euros

Les bailleurs y réclament en outre paiement d'un montant de 2.286,62.- euros à titre de décompte de charges locatives (factures d'eau) pour la période du 15 mai 2021 au 1^{er} août 2023. D'après les déclarations des parties à l'audience, ce montant aurait été payé.

Or, il n'en reste pas moins que les parties requérantes n'ont pas versé de décompte quant à la période postérieure au 22 novembre 2023 et qui permettrait au tribunal d'apprécier de quoi se compose exactement le montant de **20.697,18.- euros** figurant dans la requête introductive d'instance.

Les requérants sont partant invités à présenter un décompte actualisé des arriérés de loyer chiffrés actuellement à 25.097,18.- euros.

En attendant les précisions demandées ci-dessus, il y a lieu de réserver la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.).

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

rejette l'exception de libellé obscur comme non fondée ;

reçoit la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) qu'ils renoncent à leur demande à l'encontre de PERSONNE5.) ;

avant tout autre progrès en cause,

invite PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à présenter un décompte actualisé des arriérés de loyer chiffrés à 25.097,18.- euros ;

réserve tous autres droits, dus, moyens et actions des parties ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **lundi, 1^{er} juillet 2024 à 15.45 heures, salle 1.**

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.