

No. 458/2024
du 25.04.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 25 avril 2024

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

- 1) **PERSONNE1.)** et
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à B-ADRESSE1.),

parties demandereses, *défenderesses sur reconvention*, sub1) comparant en personne, sub2) comparant par son époux PERSONNE1.),

et

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, *demanderesse par reconvention*, comparant par Maître Céline SCHMITZ, avocat, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 25 août 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, 13 octobre 2023, à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der Aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 22 février 2024 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Céline SCHMITZ fut entendue en ses explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 25 août 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer les montants suivants :

Arriérés de loyers novembre 2018 à juillet 2023 :	25.998,00 €
Charges 2019 à 2022 :	1.727,56 €
Caution locative :	5.000,00 €
Indemnité de chômage locatif :	3.000,00 €

Les parties demandresses demandent encore au Tribunal de constater la résiliation du bail avec effet au 30 septembre 2023 et la condamnation au déguerpissement du locataire. En outre, les parties demandresses réclament le paiement d'une indemnité d'occupation de 1.150,- €par mois à partir du 1^{er} octobre 2023 jusqu'au déguerpissement effectif ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- €

A l'audience publique du 22 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré renoncer à leur demande en paiement du montant de 5.000,00 € à titre de caution. Au titre des arriérés de loyers, les parties demandresses ont déclaré réduire leur demande au montant de 15.164,00 €(pour la période de novembre 2018 à juillet 2023).

Il y a lieu de leur en donner acte.

Il est constant en cause que les époux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE3.) une « partie de maison » sise à ADRESSE2.), ceci à partir du 1^{er} octobre 2002 et pour un montant de 550,- €par mois au titre du loyer et des avances sur charges de 45,- €par mois.

Il résulte encore des pièces versées qu'au courant de l'année 2011, le loyer mensuel a été augmenté à 620,- €

Les avances sur charges ont été augmentées à 70,- € par mois.

Ces augmentations n'ont pas été contestées à l'époque par le locataire PERSONNE3.).

En février 2018, PERSONNE1.) a saisi la Commission des loyers de la Commune de COMMUNE1.) afin de voir le loyer mensuel réduit par PERSONNE3.) augmenté à 800,- €, augmentation que le locataire avait refusée.

La précitée Commission des loyers a, par décision du 24 septembre 2018 et sur base d'un rapport d'expertise concernant l'évaluation du capital investi dans l'immeuble, fixé le loyer mensuel à 173,- € à partir du 1^{er} novembre 2018.

Contre la décision de la Commission des loyers précitée, PERSONNE1.) a introduit un recours en date du 26 octobre 2018 devant le Tribunal de Paix de céans.

Par jugement rendu en date du 6 février 2020 sous le numéro 180/20, le Tribunal de Paix de céans a confirmé la décision de la Commission des loyers.

Sur appel interjeté par PERSONNE1.), le Tribunal d'Arrondissement de et à Diekirch a par jugement du 7 octobre 2020 nommé avant tout autre progrès en cause un expert afin de déterminer le capital investi en application des dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Par jugement du 9 juin 2021, le Tribunal d'Arrondissement de et à Diekirch a demandé à l'expert de communiquer aux parties d'un tableau sur lequel il s'est basé dans son rapport.

Par jugement du 30 juin 2023, le Tribunal d'Arrondissement de et à Diekirch a réformé la décision du Tribunal de Paix de céans et fixé le loyer mensuel du logement en question à 436,- € hors charges, ceci avec effet au 1^{er} novembre 2018.

Contre les décisions du Tribunal d'Arrondissement de et à Diekirch des 7 octobre 2020, 9 juin 2021 et 30 juin 2023, PERSONNE3.) a formé un pourvoi en cassation.

Sur ce pourvoi, la Cour de Cassation n'a pas encore statué.

Il convient de remarquer à ce sujet que le pourvoi en cassation n'a pas d'effet suspensif, de sorte que le Tribunal de Paix saisi de la nouvelle requête des époux GROUPE1.) pourra se baser sur les jugements précités entre parties.

Les bailleurs réclament en effet la condamnation d'PERSONNE3.) au paiement d'arriérés de loyers d'un montant de 15.164,00 € en se basant sur le jugement précité du 30 juin 2023. Ils estiment encore que le non-paiement des loyers constitue une faute grave dans le chef du locataire justifiant la résiliation du bail.

Le locataire PERSONNE3.) s'oppose à la demande des propriétaires et soutient que son logement ne serait pas conforme aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation fixés par la loi du 20 décembre 2019 respectivement le règlement grand-ducal pris le même jour en exécution de ladite loi.

Par voie de conséquence, PERSONNE3.) estime que le loyer fixé par le jugement de 2023 n'est pas réduit, du moins pas dans son intégralité. PERSONNE3.) invoque notamment le fait que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE COMMUNE1.) ne permet pas/plus au bailleur de faire loger plus que trois personnes/ménages dans ledit immeuble alors que les bailleurs y ont aménagé six logements.

Au vu des éléments du dossier, le Tribunal estime utile de nommer avant tout autre progrès en cause un consultant avec la mission telle que reprise au dispositif du présent jugement.

A l'audience publique du 22 février 2024, PERSONNE3.) a demandé reconventionnellement le paiement d'une indemnité de procédure de 3.000,- €

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Il y a lieu de sursoir à y statuer jusqu'à accomplissement de la mesure d'instruction.

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) de leur renonciation à leur demande en paiement du montant de 5.000,00 € à titre de caution locative et de la réduction de leur demande au montant de 15.164,00 € au titre des arriérés de loyers pour la période de novembre 2018 à juillet 2023 ;

reçoit la demande en la forme ;

avant tout autre progrès en cause :

nomme consultant Monsieur Serge FABER, demeurant professionnellement à L-ADRESSE4.) avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, de se prononcer sur la conformité du logement pris en location par PERSONNE3.) à L-ADRESSE5.) par rapport à la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation respectivement par le règlement grand-ducal pris le même jour en exécution de ladite loi et d'évaluer le cas échéant une éventuelle perte de jouissance ;

ordonne PERSONNE3.) de payer pour le **15 mai 2024** au plus tard le montant de 600,- € au consultant à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ;

dit que le consultant ne pourra commencer ses opérations qu'après paiement de la provision;

dit que si les honoraires du consultant devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après paiement d'une provision supplémentaire ;

dit que le consultant devra déposer son rapport au greffe du Tribunal de Paix au plus tard le **21 juin 2024**, ce délai pouvant être prorogé à la demande du consultant en cas de difficultés ;

dit qu'en cas de retard, refus ou d'empêchement le consultant commis sera remplacé par simple ordonnance présidentielle ;

dit que le consultant devra en toutes circonstances informer le Tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **jeudi, 4 juillet 2024 à 15.00 heures, salle n° 1**, sauf en cas de non-paiement de la provision endéans le délai imparti, auquel cas l'affaire pourra être réappelée d'office à une date antérieure ;

donne acte à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 3.000,00 € à titre d'indemnité de procédure ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

sursoit à y statuer jusqu'à accomplissement de la mesure d'instruction ordonnée ;

réserve les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.