

N° 775/24
du 26.06.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-six 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

e n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
partie demanderesse,

comparant par Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Bascharage,

e t :

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

parties défenderesses,

sub 1) laissant défaut,

sub 2) comparant en personne.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 21 mars 2024 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, 17 mai 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, 17 mai 2024 la partie demanderesse comparut par Maître Richard STURM.

Pour les parties défenderesses, seule PERSONNE2.) se présenta à l'audience tandis que PERSONNE1.) laissa défaut.

Sur ce le tribunal estima utile de refixer l'affaire à l'audience publique du 7 juin 2024 pour permettre au greffe de reconvoquer le défendeur PERSONNE1.).

A cette date l'affaire fut alors utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Richard STURM, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

La partie défenderesse PERSONNE2.), personnellement présente, fut entendue en ses réponses, qui furent traduites par PERSONNE3.), tandis que PERSONNE1.) continua à laisser défaut.

Ensuite 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 en date du 16 janvier 2021, la société anonyme SOCIETE2.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 950.- € et d'une avance sur charges locatives de 150.- € par mois. Les parties ont stipulé que les locataires « sont solidairement et indivisiblement responsables du paiement du loyer, ainsi que des autres obligations découlant du présent contrat ».

Par acte de vente passé par devant Maître Mirelle HAMES en date du 18 janvier 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a acquis l'immeuble sis à L-ADRESSE2.). L'entrée en jouissance a été fixée « à partir d'aujourd'hui par la perception des loyers, étant subrogée dans tous les droits et devoirs de la partie venderesse contre les locataires existant éventuellement en vertu de contrats de bail écrits ou verbaux ».

Par courrier du 18 janvier 2024, les locataires ont été avisés du changement du propriétaire.

Par requête déposée en date du 21 mars 2024 à la Justice de Paix de Diekirch, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer les locataires PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour s'entendre condamner à payer à la requérante la somme de 3.079,03 € au titre des loyers impayés à partir du 18 janvier 2024, pour déclarer résilié le contrat de bail entre parties et pour condamner les locataires à déguerpir des lieux loués dans les 48 heures du prononcé du jugement à intervenir. La requérante a encore conclu à l'allocation de la somme de 2.500.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.), bien que régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté à l'audience. Etant donné qu'il a été reconvoqué par convocation du greffe, conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience publique du 7 juin 2024, il y a lieu de statuer contradictoirement à son encontre.

A l'audience publique du 7 juin 2024, la société anonyme SOCIETE1.) demande acte de l'augmentation de sa demande au montant total de 4.929,03 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges redus pour la période allant du 18 janvier 2024 au 30 juin 2024.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) explique que PERSONNE1.) l'a quittée, en la laissant seule avec les enfants et sans revenus.

Au vu des pièces produites ainsi que des renseignements fournis à l'audience publique, il y a lieu de déclarer la demande fondée jusqu'à concurrence du montant de 4.929,03 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour la période allant du 18 janvier jusqu'au 30 juin 2024.

Le non-paiement des loyers au terme convenu constitue une cause justificative de résiliation du contrat de bail.

En l'occurrence, le montant des arriérés de loyer redus à la société anonyme SOCIETE1.) est important de sorte que la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires est à déclarer fondée.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 250.- €

alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse les frais non compris dans les dépens.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande;

déclare la demande fondée;

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de **4.929,03 €** avec les intérêts légaux sur la somme de 2.779,03 € à partir du 6 mars 2024 et sur la somme de 2.150.- € à partir du 7 juin 2024, chaque fois jusqu'à solde;

déclare résilié aux torts des locataires le bail conclu entre parties portant sur un appartement 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 40 jours** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, autorise d'ores et déjà la société anonyme SOCIETE1.) à faire expulser les locataires et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de **250.- €** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

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.