

N° 679/2024
du 13.06.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 13 juin 2024

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Rui VALENTE, avocat, demeurant à Bech-Kleinmacher,

e t :

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

sub1) ne comparant pas à l'audience, sub2) comparant par Maître Carolyn LIBAR, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 29 février 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, 26 avril 2024 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 jeudi, 30 mai 2024, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Rui VALENTE, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La mandataire de la partie défenderesse PERSONNE3.), Maître Carolyn LIBAR, fut entendue en ses explications et moyens.

PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience, ni en personne, ni par mandataire.

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 le 3 octobre 2020, PERSONNE1.) a loué à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un immeuble sis à L-ADRESSE3.), lieu-dit « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer de 1.700.- €par mois.

Par requête déposée le 29 février 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que la résiliation du contrat de bail intervenue en date du 15 novembre 2023 avec effet au 15 février 2024 est valable, subsidiairement prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé le 3 octobre 2020, voir dire que les locataires sont à considérer à l'heure actuelle comme occupants sans droit ni titre, condamner les défendeurs à déguerpir des lieux loués et voir condamner les défendeurs solidairement, sinon chacun pour le tout, au paiement du montant de 6.800.-€à titre d'indemnités d'occupation, respectivement de loyer et avances sur charges, intérêts en sus. Elle a encore conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- €ainsi qu'au paiement du montant de 3.000.- €à titre d'honoraires d'avocat exposés par la requérante. Elle a finalement sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqué, ne s'est pas présenté ni fait représenter à l'audience publique du 30 mai 2024. La lettre de convocation a été

remise à sa personne de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

A l'audience publique, PERSONNE1.) demande acte de l'augmentation de sa demande au paiement de la somme de 13.600.- € à titre d'arriérés de loyer et d'indemnités d'occupation pour la période allant de novembre 2023 à juin 2024.

Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

PERSONNE3.), tout en reconnaissant avoir résilié le contrat de bail pour le 15 février 2024 étant donné que les locataires n'arrivaient plus à payer le loyer, expose ne pas avoir trouvé un autre logement. Elle conteste le paiement du loyer du mois de juin 2024 qui n'est pas encore échu ainsi que la condamnation solidaire requise.

Il est constant en cause que par lettre du 15 novembre 2023 les locataires ont résilié le bail pour le 15 février 2024, qu'ils n'ont plus réglé le loyer à partir du mois de novembre 2023 et qu'ils occupent toujours les lieux loués.

Il est encore constant en cause que le loyer du mois de juin 2024 n'est pas échu le jour des plaidoiries, de sorte que la demande afférente est irrecevable comme étant prématurée.

La demande en paiement des arriérés de loyer, respectivement d'indemnités d'occupation, est à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 11.900.- € correspondant à la période allant du 1er novembre 2023 au 31 mai 2024.

La résiliation du bail, acte unilatéral, une fois notifiée, échappe à la volonté de son auteur qui ne peut plus revenir.

Il y a partant lieu de constater que suite à la résiliation du bail avec effet au 15 février 2024 par les locataires, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont devenus occupants dans droit ni titre de l'immeuble en question depuis cette date.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

Les parties défenderesses n'étant pas mariées et aucune clause de solidarité n'est prévue au contrat de bail, il y a lieu de faire abstraction d'une condamnation solidaire.

La demande en allocation du montant de 4.153,50 € réclamé par PERSONNE1.) à titre de frais d'avocat est à rejeter étant donné que le recours à un avocat n'est pas obligatoire en matière de bail à loyer, de sorte que le choix de la requérante d'avoir recours au service d'un avocat pour la représenter en justice pour une affaire lui

appartient mais ne peut être mis à charge des défendeurs (cf. TAD 23 février 2024 n° TAD-2023-00763 ; TAD 10 novembre 2021 n ° TAD- 2020-00986). D'autant plus que les honoraires facturés par l'avocat pour la rédaction d'une requête en matière de bail, ne présentant aucune difficulté juridique, ainsi que la représentation à l'audience, paraissent surévalués au vu des critères de l'article 38 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat.

Cette demande est partant à rejeter.

En revanche, il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 400.- €

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 n'étant pas données en l'occurrence.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE3.) et par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

dit irrecevable la demande en paiement de l'indemnité d'occupation du mois de juin 2024 comme étant prématurée ;

constate que le contrat de bail a été résilié avec effet au 15 février 2024;

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 40 jours** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 11.900.- € avec les intérêts légaux sur la somme de 3.400.- € à partir du 15 janvier 2024, sur la somme de 3.400.- € à partir du 29 février 2024 et sur la somme de 5.100.- € à partir du 30 mai 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande pour le surplus ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 400.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'articles 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 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.