

Texte pseudonymisé

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

**No. 1134/24
du 7 octobre 2024**

Audience publique du lundi, sept octobre 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 :

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

parties demanderesses,

représentées par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t :

- 1) **PERSONNE3.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant initialement par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laissant actuellement défaut.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 3 juin 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, 12 juillet 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, 30 septembre 2024.

La représentante des parties demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses ne comparurent pas à l'audience.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et 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 :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 3 juin 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout au paiement des sommes de 10.375.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges et la somme de 18.495.- euros à titre d'indemnités d'occupation. Ils ont encore conclu à la résiliation du contrat de bail en raison de ce non-paiement ainsi qu'au déguerpissement des locataires. Ils ont en outre sollicité la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.370.- euros, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 30 septembre 2024, les requérants ont déclaré augmenter leur demande du chef d'arriérés de loyer et d'avances sur charges du montant de 5.480.- euros pour les mois de juin à septembre 2024.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), quoique régulièrement convoqués, n'était ni présents ni représentés à l'audience du 30 septembre 2024. Comme ils étaient représentés par mandataire aux audiences du 12 juillet et du 22 août 2024 pour demander la refixation de l'affaire, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard conformément à l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience publique, le tribunal constate que les arriérés de loyer avec avances sur charges s'élèvent à 10.375.- euros pour la période de novembre 2021 à mai 2024, tel que cela résulte du tableau figurant à la requête introductive d'instance. La demande est partant à déclarer fondée pour le prédit montant.

D'après les requérants, les loyers avec avances sur charges pour les mois de juin à septembre 2024 n'ont pas été payés non plus de sorte que leur demande afférente est à déclarer fondée pour le montant de $4 \times 1.370 = 5.480$.- euros.

Compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail du 26 octobre 2021, il y a lieu à condamnation solidaire.

Le non-paiement des loyers avec avances aux époques convenues est une cause justificative de résiliation du bail.

En l'espèce, le tribunal retient que le non-paiement des loyers et avances est de nature à justifier la résiliation du bail aux torts des locataires.

La demande en résiliation et en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

Conformément à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de fixer au montant de 1.370.- euros l'indemnité d'occupation mensuelle à régler à partir de la résiliation judiciaire du bail.

La demande en octroi d'une indemnité d'occupation pour la période antérieure est à rejeter alors que les locataires y sont restés redevables du loyer avec avances sur charges.

Il y a lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation au paiement des arriérés de loyer avec avances alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge des parties requérantes alors qu'elles ont dû exposer des frais pour faire valoir leurs droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300.- euros.

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 ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande relative aux arriérés de loyer avec avances sur charges ;

déclare la demande fondée ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 15.855.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 10.375.- euros à partir du 3 juin 2024 et sur le montant de 5.480.- euros à partir du 30 septembre 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

ordonne l'exécution provisoire de la précédente condamnation, nonobstant opposition ou appel et sans caution ;

déclare résilié aux torts des locataires le bail portant sur un appartement au troisième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser les locataires et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe au montant de 1.370.- euros l'indemnité d'occupation mensuelle à régler à partir de la résiliation judiciaire du bail ;

rejette la demande en octroi d'une indemnité d'occupation pour la période antérieure au prononcé du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, 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.