

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2024TADCOMM/0287 (bail à loyer)

Audience publique du vendredi, douze juillet deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAD-2024-00658

Composition :

**Chantal GLOD, vice-président,
Jean-Claude WIRTH, premier juge,
Magali GONNER, juge,

Christiane BRITZ , greffier.**

Entre:

1) **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 13 mai 2024,

comparant initialement par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 94A, boulevard de la Pétrusse, représentée aux fins des présentes par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, partie défaillante par la suite,

et:

PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant en personne.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 13 mai 2024, 1) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), et 2) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), ont fait signifier à PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), qu'ils relèvent formellement appel du jugement n° 369/24 rendu contradictoirement et en premier ressort, par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 27 mars 2024.

Par même exploit WEBER, ils ont fait donner assignation à PERSONNE4.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 19 juin 2024, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins des parties appelantes et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2024-00658.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 19 juin 2024, l'affaire fut fixée à l'audience du 26 juin 2024 puis refixée à celle du 3 juillet 2024.

A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et l'intimée PERSONNE4.) fut entendue en ses explications et conclusions.

Les parties appelantes ne furent ni présentes ni représentées à cette audience. Maître Pascal PEUVREL a déposé son mandat suivant courrier du 3 juillet 2024.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

Jugement

qui suit :

Par jugement du 27 mars 2024, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'encontre de PERSONNE4.), par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) ainsi que de son épouse PERSONNE3.) et en premier ressort, a donné acte à PERSONNE4.) de l'augmentation de sa demande du montant de 2.024 euros au titre des loyers et avances sur charges des mois de février et mars 2024, a reçu la demande en la forme et l'a déclarée fondée.

Le premier juge a condamné PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à payer à PERSONNE4.) le montant de 6.072 euros avec les intérêts légaux à partir du 19 janvier 2024 sur le montant de 4.048 euros et à partir du 15 mars 2024 sur le montant de 2.024 euros, chaque fois jusqu'à solde.

Le bail a été déclaré résilié entre parties et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été condamnés à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont encore été condamnés aux frais et dépens de la première instance.

De ce jugement, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 13 mai 2024.

Dans leur acte d'appel, par reformation du jugement entrepris, ils demandent au tribunal de « constater que la partie intimée n'a rapporté aucune preuve quant au non-paiement des loyers et de dire la demande adverse irrecevable, sinon non fondée », de « constater que la partie intimée ne

prouve pas la faute des parties appelantes, dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du bail, donner acte aux parties appelantes de leurs demandes reconventionnelles, les dires recevables et fondées ».

Les parties appelantes demandent encore au tribunal « en cas de résiliation du bail, condamner la partie intimée à restituer aux parties appelantes le montant de 1.800 euros à titre de garantie locative ; en cas de condamnation des parties appelantes aux arriérés de loyers, enjoindre la partie intimée à communiquer un décompte des charges ; le cas échéant, condamner la partie intimée à payer aux parties appelantes le trop-payés de charges ».

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros ainsi que la condamnation de l'intimée aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience du 3 juillet 2024, PERSONNE4.) conclut à la confirmation du jugement entrepris et présente une demande additionnelle en condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer le montant supplémentaire de 2.976,11 euros dans la mesure où pour la période d'octobre 2023 à juillet 2024, elle réclame la somme de 9.048,11 euros, dont la somme de 9.000 euros à titre de loyers (10 x 900 euros) et le montant de 48,11 euros à titre de solde pour frais locatifs.

Il y a lieu de relever que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne se sont pas présentés à l'audience pour maintenir leurs contestations et moyens d'appel.

Le tribunal constate que les affirmations faites par les appelants dans l'acte d'appel quant au prétendu paiement des loyers échus restent, à défaut de la moindre preuve de paiement, à l'état de pures allégations et ne sauraient, compte tenu des contestations de la partie intimée, être prises en compte par le tribunal.

C'est partant à juste titre que le premier juge a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 6.072 euros au titre des loyers et avances sur charges pour la période d'octobre 2023 à mars 2024 inclus (6 x 1.012 euros, dont le montant de 900 euros à titre de loyer et le montant de 112 euros à titre d'avances sur charges locatives).

Comme le non-paiement des loyers constitue une violation grave des obligations du locataire à l'égard du bailleur, c'est encore à bon droit que le contrat de bail existant entre parties a été résilié et que le déguerpissement des locataires a été ordonné.

Il résulte de ce qui précède que l'appel est à déclarer non fondé.

Il ne ressort pas non plus des éléments du dossier que les parties appelantes se sont acquittés des loyers et avances pour charges locatives pour les mois d'avril à juillet 2024.

Dans son décompte versé au tribunal, PERSONNE4.), qui réclame la somme de 9.048,11 euros pour la période d'octobre 2023 à juillet 2024, dont la somme de 9.000 euros à titre de loyers (10 x 900 euros) et le montant de

48,11 euros à titre de solde pour frais locatifs, fait état de la somme de 429,89 euros en faveur des parties appelantes à titre d'avances sur charges locatives trop payées par les locataires pour les années 2022 et 2023.

Pour la période de janvier à juillet 2024, PERSONNE4.) se limite à faire valoir des charges locatives à hauteur de 478 euros.

En tenant compte du solde de 429,89 euros en faveur des parties appelantes, de la somme de 478 euros réclamé à titre de frais locatifs pour l'année 2024, et de ce que les locataires ont été condamnés au paiement des avances locatives mensuelles à hauteur de 112 euros pour la période d'octobre 2023 à mars 2024, la demande additionnelle de PERSONNE4.) pour la période d'avril à juillet 2024 est, à défaut de preuve de paiement, à déclarer fondée à concurrence de la somme de 2.976,11 euros.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le **dit** non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déclare la demande additionnelle de PERSONNE4.) recevable,

dit la demande additionnelle fondée à concurrence de la somme de 2.976,11 euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE4.) le montant de 2.976,11 euros avec les intérêts légaux à partir du 3 juillet 2024, jusqu'à solde,

refixe le délai de déguerpissement à 30 jours courant à partir de la signification du présent jugement aux parties appelantes,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-présidente au tribunal d'arrondissement, assistée de la greffière Christiane BRITZ.

La greffière

la vice-présidente