Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2026TADCOMM/0154 (appel bail à loyer)

Audience publique du mercredi, six mai deux mille vingt-six.

Numéro du rôle : TAD-2025-00030

Composition :

Fernand PETTINGER,	premier juge - président,
Geraldine HELLENBRAND,	attachée de justice à titre provisoire déléguée,
Jennifer GENTEN,	attachée de justice à titre provisoire déléguée,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE1.) (NL), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par **Maître Michael WOLFSTELLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude duquel domicile est élu,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 10 décembre 2024,

et:

1) **PERSONNE2.)**, né le DATE2.) à ADRESSE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

2) **PERSONNE3.)**, née le DATE3.) à ADRESSE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

3) **PERSONNE4.)**, né le DATE4.) à ADRESSE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE6.),

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

parties intimées aux fins du prédit exploit MULLER.

Le Tribunal :

Faits :

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 10 décembre 2024, PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE1.) (NL), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), a fait signifier à 1) PERSONNE2.), né le DATE2.) à ADRESSE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.)) PERSONNE3.), née le DATE3.) à ADRESSE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.), et 3) PERSONNE4.), né le DATE4.) à ADRESSE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE6.), qu'il relève formellement appel du jugement n°1265/24 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 31 octobre 2024.

Par même exploit MULLER, il a fait donner assignation à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 08 janvier 2025, 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 de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00030.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 8 janvier 2025, l'affaire fut fixée à l'audience du 12 février 2025, puis au 19 février 2025.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 19 février 2025 et tant Maître Michael WOLFSTELLER que Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Daniel CRAVATTE, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 21 mars 2025.

En date du 21 mars 2025, le tribunal prononça la rupture du délibéré et l'affaire fut refixée à l'audience publique du 26 mars 2025.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 4 mars 2026, lors de laquelle tant Maître Michael WOLFSTELER que Maître Daniel CRAVATTE exposèrent les moyens de leurs parties respectives.

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

jugement

qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Diekirch le 18 juin 2024, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») ont demandé à voir convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de bail des parties du 14 octobre 2023 et de voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) des lieux loués.

Par ailleurs, ils ont demandé de voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 8.000 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la demande en justice jusqu'à solde, de le condamner au paiement d'une indemnité de relocation à concurrence de 2.400 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la demande en justice jusqu'à solde, de se voir donner acte qu'ils se réservent le droit de réclamer le paiement des loyers à échoir et de se voir donner acte qu'ils se réservent le droit de réclamer le paiement de dommages et intérêts à titre de réparation d'éventuels dégâts locatifs.

En outre, les consorts GROUPE1.) ont demandé de voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 950 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, nonobstant toute voie de recours, ainsi que de le voir condamner aux frais et dépens de l'instance.

Lors de l'audience des plaidoiries devant le tribunal de paix, les consorts GROUPE1.) ont augmenté leur demande en condamnation de PERSONNE1.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 9.500 euros et ont demandé à voir réserver leur demande en obtention d'une indemnité de relocation.

A cette même audience, PERSONNE1.) n'a pas contesté redevoir des arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 9.500 euros, mais s'est opposé à voir résilier le contrat de bail litigieux.

Par jugement du 31 octobre 2024, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a déclaré la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 9.500 euros et partant, condamné PERSONNE1.) à payer aux consorts GROUPE1.) le montant de 9.500 euros avec les intérêts légaux à partir du 18 juin 2024 jusqu'à solde. Le juge de première instance a encore ordonné l'exécution provisoire de cette condamnation, nonobstant appel et sans caution.

En outre, le juge de première instance a déclaré la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement fondée, partant, déclaré résilié aux torts de PERSONNE1.) le contrat de bail des parties du 14 octobre 2023 portant sur une chambre avec une cuisine équipée dans un immeuble sis à L-ADRESSE7.), l'a condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du jugement, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, autorisé d'ores et déjà les consorts GROUPE1.) à le faire expulser et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout à ses frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Finalement, le juge de première instance a réservé la demande des consorts GROUPE1.) en obtention d'une indemnité de relocation et l'a refixée *sine die* et déclaré la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 500 euros, partant, condamné PERSONNE1.) à payer aux consorts GROUPE1.) une indemnité de procédure de 500 euros et l'a encore condamné aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a relevé appel par exploit d'huissier du 10 décembre 2024.

PERSONNE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à dire non fondée la demande tendant à la résiliation du contrat de bail du 14 octobre 2023, partant, de rejeter purement et simplement cette demande. A titre subsidiaire, il demande de réserver ladite demande en attendant la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée par les bailleurs sur son compte bancaire et le décaissement de son assurance-vie.

Il demande encore de dire non fondée la demande tendant à son déguerpissement, partant de le décharger de la condamnation au déguerpissement des lieux loués. Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement de six mois.

Finalement, PERSONNE1.) demande de dire non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance, partant, de le décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros.

En tout état de cause, il demande de condamner les consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

A l'audience du 4 mars 2026, les parties exposent que les arriérés de loyers et d'avances sur charges d'un montant de 9.500 euros ont été réglés le 6 mars 2025. Il y a lieu d'en donner acte à PERSONNE1.).

Les consorts GROUPE1.) exposent ensuite que les loyers consécutifs ont été régulièrement payés, de sorte qu'ils sont parvenus à un accord avec leur locataire, aux termes duquel ils ne maintiennent pas leurs demandes tendant à la résiliation du contrat de bail du 14 octobre 2023 et à la condamnation de PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux loués.

Il y a lieu de leur en donner acte et, par réformation du jugement entrepris, de dire que le contrat de bail signé entre parties le 14 octobre 2023 n'est pas résilié et de décharger PERSONNE1.) de la condamnation au déguerpissement des lieux loués.

Les consorts GROUPE1.) sont encore d'accord pour voir décharger PERSONNE1.) de la condamnation au paiement du montant de 500 euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Il y a lieu de leur en donner acte et de décharger PERSONNE1.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros.

Les parties indiquent enfin qu'aux termes de leur accord, PERSONNE1.) prendra en charge les frais et dépens des deux instances.

Il y a partant lieu de confirmer le premier jugement en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de la première instance et, conformément à l'accord entre parties, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs

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

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel fondé,

donne acte à PERSONNE1.) du paiement d'un montant de 9.500 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,

donne acte à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'ils renoncent à leur demande en résiliation du contrat de bail du 14 octobre 2023 et à leur demande en déguerpissement des lieux loués,

donne acte à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'ils sont d'accord à voir décharger PERSONNE1.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros pour la première instance,

donne acte à PERSONNE1.) de sa volonté de prendre en charge les frais et dépens des deux instances,

partant, par **réformation** du jugement entrepris du 31 octobre 2024**,**

dit que le contrat de bail signé entre PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et PERSONNE1.) le 14 octobre 2023 n'est pas résilié,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation au déguerpissement des lieux loués,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique, au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Fernand PETTINGER, premier juge au tribunal d'arrondissement de Diekirch, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier Le premier juge - président