N° 1351/24
du 13.11.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, treize novembre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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 :

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

partie demanderesse,

comparant par Maître Giulia CASTELLANO, en remplacement de Maître Steve ROSA, les deux avocats à la Cour, demeurant à Diekirch, venant en représentation de la société à responsabilité limitée ÉTUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SÀRL, établie et ayant son siège social à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette,

e t :

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

partie défenderesse,

laissant défaut.

==========

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 2 octobre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 30 octobre 2024 à 14.45 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'audience publique du 30 octobre 2024, l'affaire a été utilement retenue et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Giulia CASTELLANO, en remplacement de Maître Steve ROSA, comparant pour PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

PERSONNE2.) n'a pas été présent, ni représenté.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Suivant requête déposée le 2 octobre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir ordonner la résiliation du contrat de bail des parties du 1er août 2022,

- voir condamner PERSONNE2.) au déguerpissement des lieux loués,

- voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 9.200.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- se voir réserver le droit d'augmenter sa demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges en cours d'instance et de réclamer une indemnité de relocation, une indemnité d'indisponibilité et des dommages et intérêts notamment pour dégâts locatifs,

- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

À l'audience, le mandataire de PERSONNE1.) a augmenté sa demande en condamnation de PERSONNE2.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 10.500.- euros [= (8 x 1.300.- euros) + 100.- euros].

Quant au surplus, le mandataire de PERSONNE1.) a réitéré sa demande telle qu'exposée dans sa requête.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

En sus, il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en condamnation de PERSONNE2.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 10.500.- euros.

Il est constant en cause qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 1er août 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) à des fins d'habitation, un appartement situé au 2e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100.- euros.

D'après l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont la deuxième consiste dans le paiement du prix du bail aux termes convenus.

Il en découle que le loyer doit être payé à la date convenue et qu'un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire. Ainsi, le bailleur ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 102, n° 122 ; TAL, 1er mars 2016, n° 168/951).

En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE2.) n'a pas réglé les loyers, ni les avances sur charges des mois de septembre et décembre 2023, ni les loyers des mois de mai à octobre 2024, ni les avances sur charges pour le mois de mars 2024.

Il convient partant de constater que PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de PERSONNE2.) justifie la résiliation du bail des parties du 1er août 2022 à ses torts exclusifs et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder à cette fin un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement.

Par ailleurs, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 10.500.- euros [= 8 x (1200.- euros + 100.- euros) + 100.- euros] à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En outre, il convient de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Il échet donc de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

Il n'y a cependant pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

En dernier lieu, conformément à la demande formulée par le mandataire de PERSONNE1.) en ce sens à l'audience, il y a lieu de réserver le surplus de ses demandes dans l'attente du déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux loués.

La convocation du greffe et la requête de PERSONNE1.) n'ayant pas été délivrées à PERSONNE2.) à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard conformément à l'article 79, 1er alinéa du Nouveau Code de procédure civile.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut 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 en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges,

la **déclare** fondée,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **10.500.- euros** avec les intérêts légaux à partir du 2 octobre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement fondée,

partant, **déclare résilié** aux torts de PERSONNE2.) le contrat de bail des parties du 1er août 2022 portant sur un appartement situé au 2e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.),

condamne PERSONNE2.) 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 présent jugement,

sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déclare fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **500.- euros**,

réserve le surplus des demandes de PERSONNE1.) et les **refixe** *sine die*,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix 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.