No.1357/2024
du 14.11.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 14 novembre 2024

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

partie demanderesse, comparant en personne,

et

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

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 6 septembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître à l'audience publique du jeudi, 17 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'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 17 octobre 2024, l'affaire a été utilement retenue et les débats ont eu lieu comme suit :

PERSONNE1.), comparant en personne, a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

PERSONNE2.), comparant en personne, a été entendue en ses explications et moyens de défense.

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 :

Par requête déposée le 6 septembre 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 condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 12.400.- 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,

- voir assortir cette condamnation de l'exécution provisoire,

- se voir réserver le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance,

- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 250.- euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, PERSONNE1.) a réitéré sa demande telle qu'exposée dans sa requête.

PERSONNE2.) a admis redevoir le montant de 12.400.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à PERSONNE1.) et a expliqué son retard de paiement par sa situation personnelle et financière compliquée.

Appréciation

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

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 30 juin 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) à des fins d'habitation, un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 940.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros (augmentée ultérieurement à 250.- 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. (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 102, n° 122).

En l’espèce, PERSONNE2.) a admis redevoir le montant lui réclamé par PERSONNE1.).

Il convient partant, de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) au paiement du de 12.400.- 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.

Les conditions de l’article 115 du Nouveau Code de procédure civile étant réunies en l’espèce, il convient d’assortir cette condamnation de l’exécution provisoire.

En dernier lieu, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d’une indemnité de procédure à hauteur de 250.- 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 250.- 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,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d’avances sur charges fondée à hauteur de 12.400.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 12.400.- euros avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2024, jusqu'à solde,

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

déclare la demande en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 250.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250.- euros,

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

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