

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, huit janvier deux mille vingt-cinq

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.), veuve PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à CH-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE4.), et

3) PERSONNE5.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

sub 1) comparant en personne,

sub 2) et 3) laissant défaut.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 18 mars 2020 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, 20 mai 2020 à 15.20 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'appel de l'affaire à l'audience publique du mercredi, 20 mai 2020, l'affaire a été refixée à l'audience publique du mercredi, 15 juillet 2020, pour plaidoiries, et ensuite pour contrôle à l'audience publique du mercredi, 29 juillet 2020 à la demande de Maître Josiane EISCHEN.

Après d'itératives remises successives pour contrôle, l'affaire a été rayée et retirée du rôle en date du 13 décembre 2023.

Par courrier entré au greffe le 11 octobre 2024, Maître Josiane EISCHEN a demandé à voir réappeler l'affaire et celle-ci a alors été reproduite à l'audience du 13 novembre 2024 à 15.30 heures, où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Josiane EISCHEN, comparant pour PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

Le défendeur PERSONNE3.), comparant en personne, a été entendu en ses explications et moyens de défense.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'ont pas été présents, ni représentés.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré dont il a ordonné la rupture par la suite, pour permettre à Maître Josiane EISCHEN de prendre position quant aux pièces communiquées par PERSONNE3.) au tribunal le 19 novembre 2024.

L'affaire a ensuite été fixée à l'audience publique du mercredi, 11 décembre 2024, pour continuation des débats.

À l'audience publique du mercredi, 11 décembre 2024, l'affaire a paru utilement et Maître Josiane EISCHEN et PERSONNE3.) ont été entendus en leurs développements respectifs.

Ensuite le tribunal a repris 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 18 mars 2020 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir déclarer résilié le contrat de bail des parties du 25 octobre 2014 aux torts de PERSONNE3.),
- voir condamner PERSONNE3.) au déguerpissement des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) solidairement, sinon *in solidum*, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement du montant de 7.400.- euros à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, PERSONNE1.) a renoncé à sa demande formulée à l'égard de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et a réduit sa demande dirigée contre PERSONNE3.) au montant de 7.400.- euros.

Pour le surplus, PERSONNE1.) a maintenu sa demande telle qu'exposée dans sa requête et a évoqué « *à toutes fins utiles* » qu'en cours de bail, des personnes autres que PERSONNE3.) auraient, en contravention des dispositions du contrat de bail des parties du 25 octobre 2014, demeuré dans les lieux loués.

PERSONNE3.), quant à lui, a fait valoir qu'il ne comprendrait pas le quantum du montant lui réclamé alors qu'il aurait toujours tout payé.

En sus, PERSONNE3.) a fait valoir que le chauffage ne fonctionnerait pas dans les lieux loués et que ceux-ci seraient affectés de différents défauts d'entretien.

Par ailleurs, PERSONNE3.) a souligné qu'il aurait bien accepté, mais non pas signé l'avenant du contrat de bail des parties du 25 octobre 2014.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'ont pas été présents, ni représentés.

Appréciation

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

En premier lieu, il échet de donner acte à PERSONNE1.) de la renonciation à sa demande dirigée à l'encontre de PERSONNE4.) et PERSONNE5.), et de la réduction de sa demande formulée à l'égard de PERSONNE3.).

Il est constant en cause que par contrat de bail du 25 octobre 2014, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) à des fins d'occupation, un studio situé au 4^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 75.- euros.

Suivant un accord non contesté des parties du 11 octobre 2022, les montants du loyer mensuel et de l'avance mensuelle sur charges ont été augmentés à 650.- euros, respectivement 200.- euros avec effet au 1^{er} janvier 2023.

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, 1^{er} mars 2016, n° 168/951).

En l'espèce, PERSONNE3.) a contesté redevoir le montant de 7.400.- euros à PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de janvier 2023 à novembre 2024, tels que repris dans le décompte de PERSONNE1.) du 21 novembre 2024, mais est, malgré explications lui fournies à cet égard à l'audience, resté en défaut de verser des preuves de paiement.

Il échet dès lors de retenir que le montant de 7.400.- euros reste dû par PERSONNE3.).

Il en découle que PERSONNE3.) a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil, étant donné que les différents griefs qu'il a formulés à

l'audience ne ressortent pas des photos versées et ont été contestés par PERSONNE1.), de sorte qu'ils sont restés au stade de pure allégation.

Le manquement grave de PERSONNE3.) justifie la résiliation du bail des parties du 25 octobre 2014 à ses torts exclusifs et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

En plus, il convient de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 7.400.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de janvier 2023 à novembre 2024, avec les intérêts légaux à partir du jour du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde.

Cette condamnation n'est cependant pas à assortir de l'exécution provisoire alors que les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies.

En dernier lieu, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée 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'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Il échet donc de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

La convocation n'ayant pas été délivrée à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à personne, il convient de statuer par défaut à leur encontre en application de l'article 79, 1^{er} alinéa du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE4.) et PERSONNE5.), et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de la renonciation à sa demande dirigée à l'encontre de PERSONNE4.) et PERSONNE5.), et de la réduction de sa demande formulée à l'égard de PERSONNE3.),

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 7.400.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **7.400.- euros**, avec les intérêts légaux à partir du jour du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde,

dit que cette condamnation n'est pas à assortir de l'exécution provisoire,

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

partant, **déclare résilié** aux torts de PERSONNE3.) le contrat de bail des parties du 25 octobre 2014 portant sur un studio situé au 4^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE3.) 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 PERSONNE3.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **500.- euros**,

condamne PERSONNE3.) 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.