

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 23 janvier 2025

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

entre :

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

partie demanderesse, comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et :

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

partie défenderesse, comparant par Maître Edouard FILBICHE, avocat, en remplacement de Cathy ARENDT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 2 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître à l'audience de vacation du mardi, 3 septembre 2024 à 09.00 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.

Après deux remises, l'affaire a paru utilement à l'audience publique du jeudi, 12 décembre 2024 à 14.30 heures, où les débats ont eu lieu comme suit :

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

Maître Edourd FILBICHE, comparant pour PERSONNE2.), a été entendu 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 refixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 2 août 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 constater la résiliation du contrat de bail des parties du 10 août 2017 en date du 22 février 2024, sinon voir prononcer la résolution judiciaire du contrat de bail des parties,
- voir ordonner le déguerpissement d'PERSONNE2.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 3.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de juin, juillet et août 2024,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure 1.800.- 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.

À l'audience, PERSONNE1.) a admis que les loyers et avances sur charges pour les mois de juin, juillet et août 2024 ont, entretemps, été réglés, mais a « *pour autant que de besoin quand-même* » maintenu sa demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

À titre subsidiaire, il a demandé à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 576,97 euros à titre de charges locatives.

Pour le surplus, PERSONNE1.) a réexposé sa demande telle que formulée dans la requête.

PERSONNE2.) quant à lui, n'a pas contesté que le nombre de personnes vivant dans les lieux loués est supérieur à celui autorisé, mais s'est opposé à voir résilier le contrat de bail litigieux tous les loyers et avances sur charges étant actuellement réglés et que pendant le bail, il y a aurait eu des « *négligences de part et d'autre* ».

Appréciation

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

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 10 août 2017, 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 au premier jour de chaque mois d'un loyer de 800.- euros et d'une avance sur charges de 150.- euros (augmentée ultérieurement à 200.- 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, 1^{er} mars 2016, n° 168/951).

En l'espèce, il découle des pièces communiquées et renseignements fournis en cause qu'PERSONNE2.) a, à d'itératives reprises, réglé le loyer et l'avance mensuelle sur charges avec un retard de plusieurs mois.

Il convient partant, de constater qu'PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil, ses arguments tirés de ses difficultés de santé (tels que documentés dans la pièce n° 15 de Maître Edouard FILBICHE) ne pouvant servir de justification valable à cet égard.

Ce manquement grave d'PERSONNE2.) a justifié à lui seul la résiliation du bail des parties du 10 août 2017 par PERSONNE1.) en date du 22 février 2024 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.

Étant donné qu'PERSONNE1.) a admis à l'audience que tous les loyers réduits sont actuellement réglés sa demande en condamnation d'PERSONNE2.) au montant de 3.000.- euros est à déclarer non fondée.

En revanche, dans la mesure où PERSONNE2.) n'a pas contesté à l'audience, redevoir encore le montant de 576,97 euros à titre de charges locatives, il y a lieu de faire droit à la demande subsidiaire d'PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.), sous le bénéfice de l'exécution provisoire en application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, au paiement dudit montant.

En dernier lieu, il convient de déclarer fondée la demande 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 la charge d'PERSONNE1.) 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.

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 d'arriérés de loyers non fondée,

dit la demande en paiement de charges locatives fondée à hauteur de 576,97 euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 576,97 euros,

assortit cette condamnation de l'exécution provisoire,

déclare résilié aux torts d'PERSONNE2.) le contrat de bail des parties du 10 août 2017 avec effet au 22 février 2024 portant sur un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.),

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 d'PERSONNE2.), 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** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- 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.