

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, dix-sept février deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

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

e t :

- 1) **PERSONNE2.)** et
- 2) **PERSONNE3.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.), assistés par
- 3) **l'association sans but lucratif SOCIETE1.)**, agissant en sa qualité de curatrice des locataires précités, établie à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

laissant défaut.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 29 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 6 janvier 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut refixée à l'audience publique du lundi, 10 février 2025, à laquelle, en application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, la partie défenderesse PERSONNE3.), fut reconvoquée par courrier du greffe.

A l'audience publique du lundi, 10 février 2025, l'affaire fut utilement retenue.

La représentante de la partie demanderesse, Maître Josiane EISCHEN, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses ne comparurent pas à l'audience.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 29 novembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.), assistés de leur curatrice, l'association sans but lucratif SOCIETE1.), devant le tribunal de paix de céans pour voir résilier le contrat de bail entre parties du 15 juin 2014 et voir ordonner le déguerpissement forcé des locataires dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Elle a encore requis la condamnation des défendeurs au paiement du montant évalué provisoirement à 8.000.- euros à titre de dédommagement des dégâts locatifs causés par les locataires et du montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de ne pas user des lieux loués en bon père de famille, ces lieux étant sales, encombrés de déchets et excréments d'animaux et se trouvant dans un état désastreux, de sorte que le bail serait à résilier à leurs torts.

PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, ne s'est ni présenté ni fait représenter à l'audience du 10 février 2025. La convocation lui ayant été notifiée à personne, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard, conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.), quoique régulièrement reconvoqué, n'était ni présent ni représenté à l'audience publique du 10 février 2025. En application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, le jugement est dès lors rendu contradictoirement à son encontre.

La même conclusion vaut pour l'association sans but lucratif SOCIETE1.).

Il est constant en cause que par contrat de bail en date du 15 juin 2014, ayant pris effet au 1^{er} juillet 2014, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros, payable d'avance en début de chaque mois. Par avenant en date du 25 juin 2019, le loyer a été augmenté d'un commun accord au montant de 1.200.- euros par mois avec effet au 1^{er} août 2019.

La requérante estime que les locataires ne répondent plus à leur obligation d'entretien telle qu'elle se trouve prévue par le contrat et l'article 1728, 1° du Code civil.

Il appartient toujours au juge d'apprécier, selon les circonstances, si la violation de ses obligations par le locataire est suffisamment grave pour justifier une résiliation du bail (cf Lex Thielen, Le contrat de bail, n° 397, p. 304).

Conformément aux dispositions de l'article 1728 du Code civil le preneur est tenu, outre de l'obligation de payer le prix du bail aux termes convenus, d'user de la chose en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses I, les baux et général, n° 793, p. 537).

Le locataire doit user de la chose en lui apportant les soins que lui donnerait tout individu normalement consciencieux et prudent. L'article 1728 du Code civil exprime l'idée que le preneur doit, d'une part, occuper paisiblement les lieux, d'autre part, respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel. Relativement au bien loué, il est tenu à des obligations et à des interdictions tendant directement ou indirectement à la conservation de la chose (op. cit.).

Ainsi, le preneur ne peut dégrader la chose louée et il doit l'entretenir et nettoyer.

Cette obligation se trouve également consacrée par les conditions spéciales du contrat de bail du 15 juin 2014.

Il résulte des photos versées en cause par la bailleresse que la maison est encombrée de détritus, que les locataires tiennent, en infraction aux dispositions du contrat de bail, au moins un chat qui a abîmé la tapisserie à l'intérieur de la maison et que les alentours sont négligés.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas usé en bon père de famille de la maison louée, de sorte qu'il y a lieu de prononcer la résiliation judiciaire du bail.

Par conséquent, il y a encore lieu d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

Conformément à la demande de PERSONNE1.), il y a lieu de réserver la demande tendant à l'indemnisation des dégâts locatifs, ceux-ci étant à déterminer après la libération des lieux.

Le tribunal décide encore de réserver la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

L'affaire est à fixer de ces chefs au rôle général.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et de leur curatrice l'association sans but lucratif SOCIETE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande en résiliation du bail fondée ;

partant,

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le bail portant sur une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de quarante jours** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser les locataires et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

réserve la demande de PERSONNE1.) tendant à l'indemnisation des dégâts locatifs ;

réserve la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

fixe l'affaire de ces chefs au rôle général ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.