

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 20 février 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 Steve ROSA, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, les deux avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 30 décembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du 6 janvier 2025 à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 6 février 2025 à 14.30 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.

L'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 6 février 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Steve ROSA, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, comparant pour PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

PERSONNE2.), comparant en personne, 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 fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 30 décembre 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 prononcer la résiliation du contrat de bail des parties du 22 octobre 2012,
- voir ordonner le déguerpissement d'PERSONNE2.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 1.775.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de septembre et octobre 2024, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- 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,
- se voir réserver le droit de demander ultérieurement des loyers ou indemnités d'occupation à échoir, de même qu'une indemnité de relocation, une indemnité d'indisponibilité et des dommages et intérêts notamment pour dommages locatifs,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'audience, Maître Steve ROSA a augmenté la demande de PERSONNE1.) en condamnation d'PERSONNE2.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 3.550.- euros, les loyers et avances sur charges des mois de janvier et février 2025 étant également demeurés impayés.

Par ailleurs, Maître Steve ROSA a invoqué qu'en contravention aux dispositions du contrat de bail des parties du 22 octobre 2012, PERSONNE2.) n'aurait pas présenté une attestation d'assurance couvrant les risques locatifs.

Appréciation

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

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 22 octobre 2012, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) à des fins d'habitation, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 750.- euros (augmenté ultérieurement au montant actuel de 887,50 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, PERSONNE2.) a admis ne pas avoir réglé les loyers des mois septembre et octobre 2024 et des mois de janvier et février 2025.

PERSONNE2.) s'est opposé à la résiliation du bail des parties et a expliqué qu'il réglerait trop de charges et qu'en raison de problèmes financiers, il lui serait impossible de s'acquitter du paiement des loyers réclamés.

De plus, PERSONNE2.) a invoqué que PERSONNE1.) serait par le passé entré dans les lieux loués sans son autorisation.

Sur ce, Maître Steve ROSA a répliqué que le non-paiement des loyers en souffrance ne serait pas justifié et a précisé qu'en fin de bail, il y aura un décompte de charges définitif.

En sus, Maître Steve ROSA a formellement contesté que PERSONNE1.) se serait introduit sans autorisation préalable dans l'immeuble donnée en location.

PERSONNE2.) étant resté en défaut de régler les loyers des mois de septembre et octobre 2024 et des mois de janvier et février 2025, il convient de constater qu'il a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil et ce nonobstant l'existence de difficultés financières dans son chef, l'absence de décompte définitif de charges et l'éventuelle intrusion de PERSONNE1.) dans la maison louée.

Le manquement grave de PERSONNE2.) justifie à lui seul la résiliation du bail des parties du 22 octobre 2012 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.

L'examen du moyen de PERSONNE1.) tiré du défaut d'assurance s'avère dès lors superflu.

En plus, il convient de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 3.550.- euros et partant, de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 3.550.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, cette condamnation est à assortir de l'exécution provisoire.

Par ailleurs, la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros.

Partant, il convient de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

En dernier lieu, il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) qu'il se réserve le droit de demander ultérieurement des loyers ou indemnités d'occupation à échoir, de même qu'une indemnité de relocation, une indemnité d'indisponibilité et des dommages et intérêts notamment pour dommages locatifs.

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,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers fondée à hauteur de 3.550.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.550.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

assortit cette condamnation de l'exécution provisoire,

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

partant, **déclare** résilié aux torts d'PERSONNE2.) le contrat de bail des parties du 22 octobre 2012 portant sur une maison d'habitation sise 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 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,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il se réserve le droit de demander ultérieurement des loyers ou indemnités d'occupation à échoir de même qu'une indemnité de relocation, une indemnité d'indisponibilité et des dommages et intérêts notamment pour dommages locatifs,

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.