

N° 548/2025
du 03.04.2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 3 avril 2025

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,

comparant en personne,

e t :

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

partie défenderesse,

comparant en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 27 janvier 2025 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 jeudi, 6 mars 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire a été retenue lors de l'appel à l'audience publique du jeudi, le 6 mars 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

PERSONNE1.) a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses revendications et moyens.

La partie défenderesse PERSONNE2.) 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 27 janvier 2025 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 12 septembre 2018 avec effet au 15 septembre 2024,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 36.221,63 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges de 2018 à 2024.

À l'audience, PERSONNE1.) a réitéré sa demande telle que formulée dans la requête.

PERSONNE2.) quant à elle, n'a pas contesté le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) et a admis redevoir actuellement le montant réclamé de 36.221,63 euros.

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 12 septembre 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) à des fins d'habitation, un appartement situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.),

moyennant paiement d'un loyer de 1.000.- euros et d'une avance sur charges de 150.- euros, le premier jour de chaque mois.

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 redevoir des arriérés de loyers et de charges de 36.221,63 euros.

Il en découle qu'elle a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Ce manquement grave de PERSONNE2.) a justifié quant à lui seul la résiliation du contrat de bail des parties du 12 septembre 2018 par PERSONNE1.) le 30 juillet 2024 avec effet au 15 septembre 2024.

La demande en déguerpissement est dès lors à déclarer fondée, sauf à accorder à PERSONNE2.) un délai de deux mois.

En sus, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers et de charges à hauteur de 36.221,63 euros et partant, de condamner PERSONNE2.) à lui payer ledit montant.

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

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 et de charges fondée à hauteur de 36.221,63 euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 36.221,63 euros,

assortit cette condamnation de l'exécution provisoire,

dit que le contrat de bail des parties du 12 septembre 2018 a été valablement résilié par PERSONNE1.) le 30 juillet 2024 avec effet au 15 septembre 2024,

déclare la demande en déguerpissement fondée,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir de l'appartement situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de deux 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 de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

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