

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 20 mars 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 F-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne,

et

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

partie défenderesse, ayant initialement comparu en personne, laissant actuellement défaut.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 2 juillet 2024 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 de vacation du lundi, 29 juillet 2024, à 9.00 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique de vacation du mardi, 3 septembre 2024 à 09.00 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

PERSONNE1.) a exposé le sujet de l'affaire et a développé ses moyens.

PERSONNE2.) a été entendue en ses explications et moyens de défense.

Ensuite, l'affaire a été refixée à l'audience publique du jeudi, 17 octobre 2024 à 14.30 heures.

Après une remise, l'affaire a été retenue à l'audience publique du jeudi, 28 novembre 2024 à 14.30 heures, et les débats ont lieu comme suit :

PERSONNE1.) a exposé le sujet de l'affaire et a développé ses moyens.

PERSONNE2.) n'a pas été présente, ni représentée.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré dont il a ordonné la rupture le 9 janvier 2025 et l'affaire a été refixée à l'audience publique du jeudi, 20 février 2025 à 14.30 heures, où elle a finalement été retenue utilement et les débats ont eu lieu comme suit :

PERSONNE1.) a exposé le sujet de l'affaire et a développé ses moyens.

PERSONNE2.) n'a pas été présente, ni représentée.

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

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 2 juillet 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 ordonner son déguerpissement des lieux loués et à le voir condamner au paiement du montant de 4.789,80 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges et d'avances sur charges.

À l'audience, PERSONNE1.) a réduit sa demande en condamnation de PERSONNE2.) au montant de 4.001,90 euros.

Appréciation

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

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande et de retenir qu'en requérant le déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux loués, il a implicitement requis aussi la résiliation du bail des parties.

En effet, il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 22 juin 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) à des fins d'habitation, un appartement 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, il n'est pas contesté que depuis le mois d'octobre 2023, PERSONNE2.) a réglé tardivement les loyers et avances sur charges. Ainsi, ce n'est qu'en date du 17 décembre 2024, que les loyers des mois d'août, septembre et octobre 2024 ont été réglés. Les loyers des mois de novembre et décembre 2024 quant à eux, n'ont été réglés qu'en janvier 2025 et les loyers des mois de janvier et février 2025 restent à l'heure actuelle impayés, de même qu'une partie des charges des années 2021 à 2024.

Il convient partant de constater que PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de PERSONNE2.) justifie la résiliation du bail des parties du 22 juin 2020 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 déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers et de charges et d'avances sur charges à hauteur

de 4.001,90 euros et partant, de condamner PERSONNE2.) à lui payer ledit montant.

PERSONNE2.) s'étant présentée une fois à l'audience, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et de charges et d'avances sur charges fondée à hauteur de 4.001,90 euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.001,90 euros,

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

partant, **déclare** résilié aux torts de PERSONNE2.) le contrat de bail des parties du 22 juin 2020 portant sur un appartement 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 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, 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.