

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, six octobre 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 Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t :

l'association sans but lucratif SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, demeurant à Hesperange.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 11 août 2025 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, 29 septembre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue.

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

La représentante de la partie défenderesse fut entendue en ses moyens et explications.

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

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 11 août 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer l'association sans but lucratif SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié le contrat de bail entre parties signé en date du 25 mai 2023, voir ordonner le déguerpissement du locataire, voir condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 10.618,50.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, respectivement d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives jusqu'à solde. Elle s'est réservé le droit de réclamer tout autre montant supérieur en vertu d'éventuels dégâts locatifs et a sollicité tant l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 29 septembre 2025, le requérant a déclaré augmenter sa demande de 800.- euros du chef d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour le mois de septembre 2025. Il a déclaré renoncer à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Le requérant précise que l'appartement aurait été loué en vue de la sous-location à des personnes en difficultés sociales. Le contrat de bail aurait été résilié par courrier du 2 décembre 2024 en raison des tapages violents et répétés du sous-locataire compromettant gravement le repos et la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Suivant courrier du 13 décembre 2024, la partie défenderesse aurait accepté cette résiliation, mais son sous-locataire se trouverait toujours dans les lieux loués. Par ailleurs, le preneur serait redevable de plusieurs mois de loyers avec avances sur charges.

L'association sans but lucratif SOCIETE1.) n'a contesté ni la demande ni l'exposé des faits du requérant mais a tenu à préciser le contexte de l'affaire. Ainsi, elle relève qu'elle aurait fait le nécessaire en vue du départ de son sous-locataire mais elle se serait heurtée au refus de ce dernier. Compte tenu du fait qu'au début de l'année, les deux enfants du sous-locataire auraient encore résidé avec lui dans les lieux, il aurait été fait abstraction d'un déguerpissement forcé. A l'heure actuelle, tel ne serait cependant plus le cas de sorte qu'elle ne s'est pas opposée aux demandes en résiliation et déguerpissement.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience publique, la demande relative aux arriérés de loyer et de charges est à déclarer fondée pour le montant de 11.418,50.- euros.

Le non-paiement des loyers et des avances sur charges ensemble les tapages violents et répétés du sous-locataire de la défenderesse constituent une violation grave des obligations de la locataire justifiant la résiliation du bail à ses torts.

Il y a dès lors lieu d'accéder à la demande du requérant et d'ordonner le déguerpissement de la défenderesse des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation au paiement des arriérés de loyer avec avances sur charges alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

Conformément à la demande du requérant, il y a lieu de lui donner acte qu'il se réserve le droit de réclamer ultérieurement des dommages et intérêts pour d'éventuels dégâts 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.) qu'il renonce à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés de loyer avec avances sur charges ;

déclare cette demande fondée ;

condamne l'association sans but lucratif SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 11.418,50.- euros avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives des montants réduits jusqu'à solde ;

ordonne l'exécution provisoire de la précédente condamnation, nonobstant appel et sans caution ;

déclare résilié aux torts de l'association sans but lucratif SOCIETE1.) le contrat de bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE3.) ;

condamne l'association sans but lucratif SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 15 jours** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser la locataire et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de l'association sans but lucratif SOCIETE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'il se réserve le droit de formuler ultérieurement une demande en paiement de dommages et intérêts pour d'éventuels dégâts locatifs ;

condamne l'association sans but lucratif SOCIETE1.) 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.