

Texte pseudonymisé

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

**No. 1308/ 23  
du 13 novembre 2023**

**Audience publique du lundi, treize novembre deux mille vingt-trois**

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.),

*élisant domicile en l'étude de Maître Nicky STOFFEL, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg,*

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, susdite,

**e t :**

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses,**

sub 1) comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch et sub 2) laissant défaut.

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 14 juillet 2023 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 de vacation du mercredi, du 23 août 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut refixée à l'audience publique du lundi, 30 octobre 2023, à laquelle, en application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, le défendeur PERSONNE3.), fut reconvoqué par courrier du greffe du 5 octobre 2023.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

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

Le représentant de la partie défenderesse PERSONNE2.) fut entendu en ses moyens de défense.

La partie défenderesse PERSONNE3.) ne comparut 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

### **le jugement qui suit:**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 14 juillet 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du bail entre parties et pour voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses. Elle a en outre sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 30 octobre 2023, la requérante a déclaré que PERSONNE2.) a quitté les lieux et qu'un état des lieux a été effectué en date du 18 octobre 2023. Les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement contre PERSONNE2.) sont dès lors devenues sans objet et la requérante renonce à sa demande en octroi d'une indemnité de procédure contre la défenderesse. Les demandes contre PERSONNE3.) sont maintenues dans leur intégralité.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) a confirmé avoir quitté les lieux.

PERSONNE3.), quoique régulièrement reconvoqué, n'était ni présent ni représenté à l'audience publique du 30 octobre 2023. En application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, le jugement est dès lors rendu contradictoirement à son encontre.

Le non-paiement des loyers et avances sur charges aux échéances convenues est une cause justificative de résiliation du bail.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience publique, c'est à bon droit que la bailleuse réclame la résiliation du bail à l'égard de PERSONNE3.) en raison des paiements tardifs répétés et prolongés du loyer avec charges.

En l'espèce, le tribunal retient que ce non-paiement est de nature à justifier la résiliation du bail aux torts du locataire.

Les demandes en résiliation et en déguerpissement sont partant à déclarer fondées.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

En l'absence d'une justification de la condition d'iniquité, la partie demanderesse est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

### **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'elle renonce à sa demande en octroi d'une indemnité de procédure à l'encontre de PERSONNE2.) ;

**constate** que les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement à l'encontre de PERSONNE2.) sont devenues sans objet ;

**donne** acte à PERSONNE1.) qu'elle maintient l'intégralité de ses demandes à l'encontre de PERSONNE3.) ;

**déclare** résilié aux torts de PERSONNE3.) le bail portant sur un appartement au 4<sup>ème</sup> étage, un garage fermé et une cave au rez-de-chaussée dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.) ;

**condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 40 jours** 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 le 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 PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**rejette** la demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.