

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du jeudi, 21 décembre 2023**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

**PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),**

**partie demanderesse**, comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, en remplacement de Maître Marc WALCH, les deux avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

**1) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),**

**partie défenderesse**, comparant par Maître Christian HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren,

**2) Maître Christian HANSEN, pris en sa qualité de curateur de PERSONNE3.), demeurant à L-9125 SCHIEREN, 86B, route de Luxembourg,**

**partie défenderesse**, comparant en personne, ès-qualités.

---

---

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 1<sup>er</sup> septembre 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 du vendredi, 13 octobre 2023, à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der Aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 23 novembre 2023 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Jean-Louis UNSEN, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La mandataire et curateur de PERSONNE3.), Maître Christian HANSEN, fut entendu en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 7 décembre 2023 où il fut refixé à l'audience publique de ce jour à laquelle le tribunal rendit

### l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et Maître Christian HANSEN, en sa qualité de curateur de PERSONNE3.), devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 4.836,30 € à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et du décompte des charges de l'année 2022, s'y entendre déclarer le bail résilié et ordonner le déguerpissement du locataire PERSONNE3.). En outre, PERSONNE1.) réclame le paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- €.

A l'audience publique du 23 novembre 2023, PERSONNE1.) a déclaré réduire sa demande au montant de 3.236,30 € (jusqu'au mois de novembre 2023 inclus).

Il y a lieu de lui en donner acte.

Il est constant en cause que PERSONNE3.) a pris en location auprès d'PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE2.), ceci à partir du 15 mai 2018 et pour un loyer mensuel de 950,- €, avances sur charges non comprises.

PERSONNE3.), qui accuse des retards dans le paiement des loyers et avances sur charges, fait l'objet d'une curatelle renforcée à partir du 8 mars 2023.

Actuellement, son curateur acquitte pour le compte de PERSONNE3.) le terme courant et un acompte mensuel sur les arriérés.

Le montant réclamé par PERSONNE1.) au titre des arriérés de loyers et de frais n'est pas contesté.

Il y a partant lieu de condamner Maître Christian HANSEN, en sa qualité de curateur de PERSONNE3.), au paiement du montant actuellement réclamé de 3.236,30 € au titre des arriérés de loyers et de charges jusqu'au mois de novembre 2023 inclus.

Cependant PERSONNE3.) s'oppose à la résiliation du contrat de bail.

Force est tout d'abord de constater que Maître Christian HANSEN, es-qualités, en écrivant dans un courriel du 19 mai 2023 « je sais que Monsieur PERSONNE3.) est actuellement à la recherche d'un nouvel appartement », n'a pas accepté la résiliation du contrat pour le compte du majeur protégé.

Le non-paiement des loyers aux époques convenues peut certes constituer une cause justificative de la résiliation du bail. Cependant en l'espèce, le Tribunal constate que le locataire est dans une situation personnelle délicate. En effet, comme indiqué ci-avant, il a dû être placé sous curatelle, ceci par décision du 8 mars 2023.

Il résulte d'un courrier de la requérante versé en cause par le curateur Maître Christian HANSEN qu'au moment de l'ouverture de la curatelle (8 mars 2023), PERSONNE3.), alors locataire depuis cinq ans, était en retard du loyer et des avances sur charges pour le mois en cours (donc mars 2023). En outre, il était à l'époque redevable du décompte des charges 2022 (établi à quelle date ?) et du montant de 150,- € pour un parking.

Maître Christian HANSEN a payé en date du 13 mars 2023 le montant de 2.000,- €, apurant ainsi en grande partie la dette du majeur protégé.

Les loyers d'avril à juin 2023 n'ont pas été payés par le curateur, le Tribunal en ignore la raison.

A partir du mois de juillet 2023, le curateur a repris le paiement du terme courant majoré d'un acompte sur les arriérés.

Le Tribunal estime qu'au vu des circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de prononcer d'ores et déjà la résiliation du bail.

Il y a encore lieu de retenir à ce sujet qu'un deuxième argument invoqué par la requérante, à savoir le mauvais état du logement pris en location, n'a pas été prouvé.

Cependant il y a lieu de refixer l'affaire à une audience ultérieure afin de suivre l'évolution la situation. Le majeur protégé respectivement son curateur devra faire un effort afin d'apurer les arriérés dans un délai raisonnable.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure est à réserver.

### PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**donne acte** à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande au montant de 3.236,30 € (jusqu'à novembre 2023 inclus) ;

**reçoit** la demande d'PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** d'ores et déjà partiellement fondée ;

partant,

**condamne** Maître Christian HANSEN, en sa qualité de curateur de PERSONNE3.), de payer à PERSONNE1.) le montant de 3.236,30 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 1<sup>er</sup> septembre 2023 – jusqu'à solde ;

pour le surplus, **refixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du jeudi, 25 avril 2024 à 15.00 heures, salle 1,

**réserve** la demande en allocation d'une indemnité de procédure et les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint 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.