

No. 262/24
du 4 mars 2024

Audience publique du lundi, quatre mars deux mille vingt-quatre

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.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 5 octobre 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, 17 novembre 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue l'audience publique du lundi, 26 février 2024.

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

La partie défenderesse fut entendue en ses 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

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 le 5 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié le bail entre parties pour faute grave du locataire.

La requérante base sa demande en résiliation du bail sur le non-paiement de plusieurs loyers.

A l'audience du 26 février 2024, elle a affirmé qu'outre des arriérés plus anciens à hauteur de 5.200.- euros, les impayés et retards de paiement se présenteraient comme suit :

- Août 2023 : impayé 1.700.- euros
- Septembre 2023 : payé 1.000.- euros le 12 septembre, impayé 700.- euros
- Octobre 2023 : payé 1.500.- euros le 14 novembre 2023, impayé 200.- euros
- Novembre 2023 : payé 1.700.- euros le 15 novembre 2023
- Décembre 2023 : payé 1.700.- euros le 21 novembre 2023
- Janvier 2024 : impayé 1.700.- euros
- Février 2024 : impayé 1.700.- euros

PERSONNE1.) a encore requis d'autoriser le déguerpissement, le cas échéant forcé, de la locataire.

PERSONNE2.) a admis ne pas avoir payé les loyers pour les mois de janvier et février 2024, mais a affirmé ne pas être redevable d'autres loyers.

Par contrat de bail en date du 21 décembre 2017, ayant pris effet au 15 janvier 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.700.- euros, payable d'avance au début de chaque mois.

Il est constant en cause que le bail a pris fin à l'égard de PERSONNE3.).

PERSONNE2.), à qui incombe la charge de la preuve, n'a pas établi le paiement des loyers échus.

Le non-paiement des loyers aux époques convenues est une cause justificative de résiliation du bail.

En l'espèce, le tribunal retient que le non-paiement des loyers et les retards de paiement sont de nature à justifier la résiliation du bail aux torts de la locataire.

La demande en déguerpissement ayant un lien suffisamment étroit avec la demande initiale en résiliation, elle est à déclarer recevable et fondée au vu des développements qui précèdent.

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.) de sa demande additionnelle en déguerpissement ;

déclare cette demande recevable ;

déclare les demandes en résiliation et en déguerpissement fondées ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) le bail portant sur une maison sise à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) 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 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 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 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.