

Texte pseudonymisé

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

No. 379/24
du 29 mars 2024

Audience publique du vendredi, vingt-neuf 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 :

- 1) **PERSONNE1.)**, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), assistée de son curateur
- 2) **l'association sans but lucratif SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

parties demanderesses,

représentées par PERSONNE2.), suivant procuration écrite,

e t :

PERSONNE3.), demeurant à ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

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

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 18 mars 2024.

Le représentant des parties demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

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,

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 17 mars 2023, PERSONNE1.), assistée de son curateur l'association sans but lucratif SOCIETE1.), a régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer à la requérante le montant de 1.263.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts à partir de la demande en justice ainsi qu'à déguerpir des lieux loués.

A l'audience du 18 mars 2024, la requérante a précisé qu'un solde de 43,66.- euros resterait en souffrance pour le mois de mars 2023 et un montant de 150.- euros pour le mois de septembre 2023 ainsi que le montant de 1.150.- euros à titre de loyer pour le mois de mars 2024. Sa demande a dès lors été augmentée au montant de 1.343,66.- euros. Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE3.) a affirmé qu'il payerait le loyer après avoir reçu son salaire et que la bailleuse aurait toléré ces retards. Il n'a pas autrement contesté les arriérés de 43,66.- et de 150.- euros.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail ayant pris effet au 1^{er} février 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.150.- euros.

A défaut de preuve de paiement concernant les arriérés de loyer réclamés, la demande de PERSONNE1.) est dès lors à déclarer fondée à hauteur de 1.343,66.- euros.

En vertu de l'article 1728 du Code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, le tribunal estime que la violation par le locataire de ses obligations contractuelles ne revêt pas une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Les demandes en résiliation et en déguerpissement sont dès lors à rejeter.

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.), assistée de son curateur l'association sans but lucratif SOCIETE1.), de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyer fondée ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.), assistée de son curateur l'association sans but lucratif SOCIETE1.), le montant de 1.343,66.- euros avec les intérêts légaux à partir du 18 mars 2024 jusqu'à solde ;

déclare les demandes en résiliation et en déguerpissement non-fondées, partant en **déboute** ;

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.