

N° 404/24
du 17.04.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix-sept avril 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.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Kelly DA SILVA ALVES, avocat, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch, venant en représentation de la société ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN s.à r.l., ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf,

e t :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 7 février 2024 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, 22 mars 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 22 mars 2024 l'affaire fut utilement retenue, avec les débats qui eurent lieu comme suit:

Maître Kelly DA SILVA ALVES, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, représentant la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens, tandis que le défendeur PERSONNE2.) fut personnellement entendu en ses réponses.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et il 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 7 février 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour le voir condamner au paiement du montant de 3.750.- € à titre d'arriérés de loyer pour la période de décembre 2023 à février 2024. Elle a ensuite demandé à voir valider la résiliation du bail avec effet immédiat, sinon subsidiairement avec effet au 30 septembre 2023, sinon plus subsidiairement voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail. Elle a en outre conclu à voir déguerpir le locataire des lieux loués en raison de ce non-paiement et voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 1.500.- € par mois, soit 50.- € par jour. Elle a finalement sollicité l'allocation de la somme de 1.500.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique, PERSONNE1.) demande acte de l'augmentation de sa demande du loyer du mois de mars 2024, échu entretemps, de sorte que sa demande s'élève au montant total de 5.000.- €

PERSONNE2.) reconnaît redevoir la somme de 5.000.- € à la bailleuse.

Il y a partant lieu de condamner le défendeur au paiement de la somme de 5.000.- € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour les mois de décembre 2023 à mars 2024.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation.

La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement du locataire (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, éd. Larcier n° 215; JPD, 16 mai 2022 568/22).

En l'occurrence, le locataire n'a pas quitté les lieux et il appartient dès lors au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail.

Le tribunal retient que le non-paiement des loyers est suffisamment grave et renouvelé pour entraîner la résiliation du bail aux torts du locataire.

La demande en résiliation du bail et en déguerpissement est à déclarer fondée.

PERSONNE1.) demande encore la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant 1.500.- € par mois.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation est à déclarer irrecevable comme étant prématurée. En effet, il s'agit d'une demande future étant donné que le contrat est seulement résilié par ce jugement et que les relations contractuelles entre parties ne prendront fin qu'après l'écoulement du délai de déguerpissement.

Il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement au regard des dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 250.- € alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse les frais non compris dans les dépens.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

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 l'augmentation de sa demande;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **5.000.- €** avec les intérêts légaux sur la somme de 3.750.- € à partir du 7 février 2024 et sur la somme de 1.250.- € à partir du 22 mars 2024, chaque fois jusqu'à solde;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement;

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) le bail portant sur un appartement sis 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;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **250.- €** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.