

N° 405/24  
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-ADRESSE1.),

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:**

Suivant contrat de bail signé en date du 30 décembre 2007, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650.- € actuellement de 710.- € ainsi que d'une avance sur charges locatives de 125.- € par mois.

Par requête déposée en date du 7 février 2024 à la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour obtenir paiement des sommes de 6.680.- € correspondant aux loyers et avances sur charges des mois de juillet 2023 à février 2024, restés impayés, et de 1.054,35 € à titre de solde du décompte des frais d'eau et de chauffage pour la période de mars 2019 à juin 2023. Elle a encore conclu à la résiliation du contrat de bail ainsi qu'au déguerpissement du locataire. PERSONNE1.) a en outre sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure ainsi que l'exécution du jugement à intervenir, du moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, nonobstant toutes voies de recours et sans caution.

A l'audience publique du 22 mars 2024, PERSONNE1.) demande acte de l'augmentation de sa demande de la somme de 835.- € à titre du loyer et de l'avance impayés du mois de mars 2024, échus entretemps.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.), tout en reconnaissant ne pas avoir payé les loyers et avances sur charges locatives réclamés, s'oppose à la demande en paiement de la somme de 1.054,35 € en faisant valoir que la bailleuse n'aurait pas pris en compte toutes les avances sur charges payées par lui au cours des années. PERSONNE2.) se plaint également de l'apparition de moisissures et d'humidité dans les pièces louées prenant leur origine dans les remontées capillaires.

La requérante conteste les troubles allégués et un quelconque manquement à son obligation.

Par note versée en cours de délibéré, PERSONNE1.) informe le tribunal qu'après vérification du décompte des charges locatives pour la période allant de mars 2019 à juin 2023, le décompte présente un solde de 70,65 € en faveur du locataire.

Il y a partant lieu de lui donner acte de la réduction de sa demande.

Au vu du contrat de bail versé en cause et des renseignements fournis à l'audience publique, il y a lieu de déclarer fondée la demande en paiement pour le montant total 7.515.- € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pendant les mois de juillet 2023 à mars 2024, soit 9 x 825.- € dont à déduire le montant de 70,65 €

Il s'ensuit que la demande est fondée pour le montant total de (7.515.- € - 70,65 € =) 7.444,35 €

En ce qui concerne les allégations du locataire concernant le trouble de jouissance provenant de l'humidité régnant dans les lieux loués, il y a lieu de retenir, à supposer établi le trouble invoqué, que le locataire n'a pas rapporté la preuve de ce que la cause des moisissures alléguées est due à un défaut d'entretien des lieux de la part de la bailleuse. En effet, l'humidité peut provenir aussi bien de l'aération insuffisante de la part du locataire.

Il y a partant lieu de rejeter ce moyen.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

En l'espèce, le tribunal retient que le non-paiement des loyers et des charges locatives justifie la résiliation du bail aux torts du locataire.

La demande en résiliation et en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 900.- € 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 de l'intérêt légal 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 200.- € 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 à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont 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 en paiement des arriérés de loyer;

**donne acte** à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande en paiement du solde du décompte des charges locatives;

**déclare** la demande fondée;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **7.444,35 €** avec les intérêts légaux sur la somme de 6.609,35 € à partir du 7 février 2024 et sur la somme 835.- € 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 après la notification du présent jugement;

**déclare résilié** aux torts du locataire le bail se rapportant à la location d'un appartement sis à L-ADRESSE1.);

**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 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 les formes légales, le tout aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **200.- €** 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.