

Texte pseudonymisé

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

No. 500/24
du 6 mai 2024

Audience publique du lundi, six mai 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 initialement par Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laissant actuellement défaut.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 18 décembre 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, 26 janvier 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 22 avril 2024.

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

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et 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 en date du 18 décembre 2023, PERSONNE1.), a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour voir condamner ce dernier à lui payer le montant de 400.- euros à titre d'avances sur charges locatives pour les mois de novembre et décembre 2023, voir résilier le contrat de bail entre parties et voir ordonner le déguerpissement forcé du locataire dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Elle a encore requis la condamnation du défendeur à « *remettre en l'état l'appartement qu'il occupe tel que décrit dans l'état des lieux de 2012* » et à « *tous les frais de remise en état (à venir), pertes de loyers et décompte annuel des frais d'exploitation (à venir)* ».

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.), reproche à PERSONNE2.) de ne pas user des lieux loués en bon père de famille, ces lieux étant encombrés et se trouvant dans un état désastreux, de sorte que le bail serait à résilier à ses torts.

PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, ne s'est ni présenté ni fait représenter à l'audience du 22 avril 2024. Son mandataire ayant à deux reprises requis la refixation de l'affaire, il est établi que la convocation lui a été notifiée à personne de sorte qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard, conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Il est constant en cause que par contrat de bail en date du 24 avril 2012, ayant pris effet au 1^{er} mai 2012, PERSONNE1.), a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), au premier étage, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650.- euros et d'avances sur frais d'exploitation de 100.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

Il y a tout d'abord lieu de déclarer la demande en paiement des avances pour frais d'exploitation relatives au mois de novembre et décembre 2023 fondée et de condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 400.- euros.

Il appartient toujours au juge d'apprécier, selon les circonstances, si la violation de ses obligations par le locataire est suffisamment grave pour justifier une résiliation du bail (cf Lex Thielen, Le contrat de bail, n° 397, p. 304).

Conformément aux dispositions de l'article 1728 du Code civil le preneur est tenu, outre de l'obligation de payer le prix du bail aux termes convenus, d'user de la chose en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses I, les baux et général, n° 793, p. 537).

Le locataire doit user de la chose en lui apportant les soins que lui donnerait tout individu normalement consciencieux et prudent. L'article 1728 du Code civil exprime l'idée que le preneur doit, d'une part, occuper paisiblement les lieux, d'autre part, respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel. Relativement au bien loué, il est tenu à des obligations et à des interdictions tendant directement ou indirectement à la conservation de la chose (op. cit.).

Ainsi, le preneur ne peut dégrader la chose louée et il doit l'entretenir et nettoyer.

Il résulte des photos versées en cause par la bailleuse que le plafond de la salle de bains est envahi de moisissures, que le bas du frigo est rouillé et pourri et que le débarras dans la cave commune et la cage d'escalier commune sont encombrés d'affaires personnelles du locataire.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) n'a pas usé en bon père de famille de la maison louée, de sorte qu'il y a lieu de prononcer la résiliation judiciaire du bail.

Dans la mesure où PERSONNE2.) occupe toujours les lieux, il y a lieu d'ordonner son déguerpissement dans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

Il y a par ailleurs lieu de réserver la demande tendant à l'indemnisation des dégâts locatifs, ceux-ci étant à déterminer après la libération des lieux.

Il est encore donné acte à PERSONNE1.), qu'elle se réserve le droit de réclamer le paiement des loyers avec avances et des soldes de décompte de charges locatives à échoir.

L'affaire est à fixer de ces chefs au rôle général.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.), le montant de 400.- euros avec les intérêts légaux à partir du 18 décembre 2023 jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail fondée ;

partant,

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) le bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE3.), au premier étage ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de quarante 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 la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

réserve la demande de PERSONNE1.), tendant à l'indemnisation des dégâts locatifs ;

donne acte à PERSONNE1.), qu'elle se réserve le droit de réclamer le paiement des loyers avec avances et des soldes de décompte de charges locatives à échoir ;

fixe l'affaire de ces chefs au rôle général ;

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.