

Texte pseudonymisé

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

**No. 601/24
du 27 mai 2024**

Audience publique du lundi, vingt-sept 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 :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de et à Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

élisant domicile en l'étude de Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie demanderesse,

représentée par Maître Jean-Louis UNSEN, susdit,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

FAITS :

Suivant requête déposée en date du 12 mars 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, 3 mai 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, 13 mai 2024.

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

La partie défenderesse exposa ses moyens de défense.

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 12 mars 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour le voir condamner au paiement de la somme de 17.050.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, de décompte des charges pour les mois de mai 2023 à mars 2024, le tout à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle a encore conclu à la résiliation du contrat de bail en raison de ce non-paiement ainsi qu'au déguerpissement du locataire. Elle a en outre sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 13 mai 2024, la requérante a déclaré augmenter sa demande du chef d'arriérés de loyer et d'avances sur charges du montant de 3.100.- euros pour les mois d'avril et de mai 2024.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) a soutenu que le bail entre parties n'aurait pas été reconduit par la bailleuse. Par ailleurs, l'appartement pris en location aurait fait l'objet de fuites d'eau.

Force est de constater que le contrat de bail entre parties conclu en date du 21 décembre 2021, a été prolongé suivant avenant du 1^{er} juillet 2023 jusqu'au 31 décembre 2023. A défaut de motif prévu par la loi s'y opposant, le bail a été prorogé par la suite pour une durée indéterminée.

Face aux contestations de la bailleuse et faute de justifier d'un trouble de jouissance, l'argumentation du défendeur quant à une justification du non-paiement du loyer est à rejeter.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience publique, la demande relative aux arriérés de loyer avec avances sur charges est à déclarer fondée pour le montant de $17.050 + 3.100 = 20.150$.- euros.

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

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

Les demandes en résiliation et en déguerpissement sont partant à déclarer fondées.

La société SOCIETE1.) ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

La requérante demande finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution. »*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 20.150.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 17.050.- euros à partir du 12 mars 2024 et sur le montant de 3.100.- euros à partir du 13 mai 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE1.) le bail portant sur un appartement au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.) ;

condamne PERSONNE1.) 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 d'PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

rejette la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) 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.