

Texte pseudonymisé

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

**No. 602/24  
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 :**

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

*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 :**

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie défenderesse,**

représentée par Maître Céline SCHMITZ, avocat, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

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 représentante de 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, PERSONNE1.) a 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 de la somme de 6.600.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, 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 maintenir sa demande en paiement des arriérés de loyer avec avances sur charges au montant de 6.600.- euros. Certes, le mois de novembre 2023 aurait entretemps été réglé mais actuellement, le loyer avec charges pour le mois de mai 2024 resterait en souffrance.

Elle a encore précisé que la résiliation est également sollicitée en raison d'une non-jouissance des lieux loués en bon père de famille alors que la bailleuse aurait constaté de multiples dégâts lors d'une visite en mars 2022.

PERSONNE2.) a soutenu que sa situation familiale aurait soudainement été renversée et qu'il aurait dû seul faire face au paiement du loyer. Il a précisé qu'il serait resté plus de trois ans sans défaut de paiement du loyer. Il a finalement conclu à se faire accorder un délai de déguerpissement allongé. L'indemnité de procédure a été contestée dans son principe.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience publique, la demande relative aux arriérés de loyer est à déclarer fondée pour le montant de  $5.500 + 1.100 = 6.600.-$  euros.

Le tribunal constate que le grief tenant à un usage non conforme des lieux loués est resté en état de pure allégation.

Toutefois, le non-paiement des loyers 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 sur charges 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.

Il y a lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation au paiement des arriérés de loyer alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

PERSONNE1.) 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.

### **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 ;

la **déclare** fondée ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.600.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 5.500.- euros à partir du 12 mars 2024 et sur le montant de 1.100.- euros à partir du 13 mai 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

**ordonne** l'exécution provisoire de la précédente condamnation, nonobstant appel et sans caution ;

**déclare** résilié aux torts de PERSONNE2.) le bail portant sur un appartement meublé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.) ;

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 2 mois** 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 ;

**déboute** PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

**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.