

Texte pseudonymisé

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

**No. 948/24
du 29 juillet 2024**

**Audience publique de vacation du lundi,
vingt-neuf juillet 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.),

partie demanderesse,

représentées par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 5 juin 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 de vacation du mardi, 16 juillet 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Maître José LOPES GONCALVES, représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La partie défenderesse fut entendue en ses explications et 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 5 juin 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 6.400.- euros à titre d'arriérés de loyer avec avances sur charges ainsi que de la somme de 2.200.- euros à titre d'indemnité de relocation. Elle a encore requis la résiliation du contrat de bail en raison du non-paiement des loyers ainsi que le déguerpissement du locataire. Elle a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 16 juillet 2024, la requérante a déclaré avoir reçu paiement d'un loyer mais que le loyer avec avances sur charges pour le mois de juillet 2024 demeurerait impayé de sorte que sa demande resterait inchangée.

PERSONNE1.) a fait état de différentes circonstances indépendantes de sa volonté, telles que le décès de la mère de ses enfants, des licenciements et une créance non récupérable, qui auraient impacté sa situation financière. Il a estimé que sa situation s'améliorerait en septembre de sorte qu'il a demandé un délai pour se rattraper.

Il n'a pas contesté que la société SOCIETE1.) a, en tant que bailleuse, repris le contrat de bail ayant pris effet au 16 juin 2017 et initialement conclu au nom de la société SOCIETE2.), respectivement PERSONNE2.). PERSONNE1.) n'a pas non plus contesté le montant de 100.- euros par mois, mis en compte à titre d'avance sur charge bien même que le contrat de bail n'en prévoit pas.

Au vu des pièces versées en cause et notamment du décompte fourni à l'audience, la demande relative aux arriérés de loyer avec avances sur charges est à déclarer fondée pour le montant de 5.900.- euros.

Le non-paiement des loyers avec charges en question, respectivement les retards systématiques de paiement, constituent une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail à ses torts.

Il y a dès lors lieu d'accéder à la demande de la requérante et d'ordonner le déguerpissement du défendeur des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

La requérante réclame encore une indemnité de relocation de 2.200.- euros (équivalent à deux mois de loyers avec avances).

Concernant l'indemnité de relocation, l'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Cependant, en l'état, il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble, ni même d'exclure que l'objet du bail puisse être reloué dès la libération des lieux par le preneur actuel. Tendait à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle et qui ne saurait être considéré comme la prolongation nécessaire de la situation actuelle, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est prématurée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

La SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

La requérante demande finalement que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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 la discrétion du juge, mais elle est 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 que celle-ci 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 ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyer avec avances sur charges partiellement fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 5.900.- euros avec les intérêts légaux à partir du 5 juin 2024 jusqu'à solde ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE1.) le bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de TROIS 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 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 de PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de relocation et en **déboute** ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu à 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 de vacation 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.