

N° 1258/24
du 30.10.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, trente octobre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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 anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Anouk STREICHER, avocat, en remplacement de Maître Maximilien LEHNEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à NL-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

ne comparant actuellement pas, mais ayant initialement été représentée par Maître Stéphane BOHR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat par la suite.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 31 octobre 2023 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 22 décembre 2023 à 09.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 2, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après deux remises, l'affaire a été utilement retenue à l'appel de la cause à l'audience publique du 16 octobre 2024 et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Anouk STREICHER, en remplacement de Maître Maximilien LEHNEN, comparant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

PERSONNE1.), bien qu'ayant initialement été représentée par Maître Stéphane BOHR, n'a pas été présente, ni représentée.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit:

Par requête déposée le 31 octobre 2023 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, la société SOCIETE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 8.723.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la demande en justice, jusqu'à solde,
- se voir réserver le droit d'augmenter sa demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges en cours d'instance,
- voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et son caution, sur minute et avant enregistrement.

À l'audience, la société SOCIETE1.) a réitéré sa demande telle qu'exposée dans sa requête.

Appréciation

La demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 5 février 2003, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) à des fins d'habitation, une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 743,42 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 49,58 euros.

D'après l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont la deuxième consiste dans le paiement du prix du bail aux termes convenus.

Il en découle que le loyer doit être payé à la date convenue et qu'un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire. Ainsi, le bailleur ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 102).

En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE1.) n'a pas réglé les loyers et avances sur charges pendant la période de novembre 2018 à octobre 2019, soit pendant 11 mois.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) et de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 8.723.- euros [= 11 x (743,42 euros + 49,58 euros)] à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la demande en justice, jusqu'à solde.

En sus, il convient de déclarer fondée la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Il échet donc de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

Il n'y a cependant pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

PERSONNE1.) ayant, dans un premier temps, été représentée par Maître Stéphane BOHR mais n'ayant pas été présente, ni représentée à l'audience du 16 octobre 2024, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 8.723.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de **8.723.- euros** avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2023, jusqu'à solde,

déclare la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à hauteur de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de **500.- euros**,

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 Anne SCHMIT, juge de paix 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.