

ESCH

LOGEMENT
Muller Arthur

Esch-sur-Alzette, le 17 novembre 2009

Au Collège Echevinal

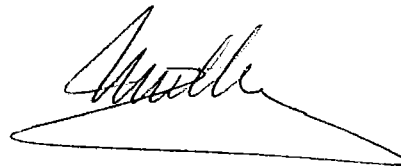
Mesdames, Messieurs,

Veillez trouver en annexe une requête en matière de Bail à Loyer à l'encontre de notre locataire Mme Felten Monika, demeurant 15 rue St Gilles pour non-paiement de loyer (4191 €).

Ladite requête est à soumettre au prochain Conseil Communal en vue d'une autorisation d'ester en justice.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées,

Muller Arthur



0035226200555

N C R A V O C A T S

1

Réf. SH/AB/md/20090411/002

REQUETE EN MATIERE DE BAIL A LOYER

**A Madame/Monsieur le Juge de Paix Directeur de et à Esch-sur-Alzette,
siégeant en matière de bail à loyer.**

A l'honneur de Vous exposer très respectueusement par l'organe de son mandataire soussigné, Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à L-1250 Luxembourg, 99, avenue du Bois, en l'étude duquel domicile est élu,

L'administration communale de Esch-sur-Alzette, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, établie à L- 8056 Esch-sur-Alzette, autorisé d'ester en justice suivant délibération du Conseil communal d'Esch-sur-Alzette du . (pièce n°1)

Attendu que suivant contrat de bail du 26 septembre 2008, sans préjudice quant à la date exacte, (pièce n°2) la requérante a donné en location :

à la dame Monika FELTEN, demeurant à L- 4133 Esch-sur-Alzette, 15, rue St. Gilles,

un appartement sis à L- 4133 Esch-sur-Alzette, 15, rue St. Gilles, comprenant 3 pièces au total de 47,92 m2 avec une chambre à coucher, cuisine, living, salle de bain et cave,

que ledit contrat de bail a pris effet au 1^{er} juillet 2008 et a été conclu pour une durée d'une année, renouvelable ensuite d'année en année,

0035226200555

N C R A V O C A T S

2

que le contrat de bail, précité, stipule un loyer mensuel de 231.-€, ainsi que des frais de chauffage de 75.-€, soit un total mensuel de 306.-€, payable *au début de chaque mois*, par ordre permanent auprès d'un institut bancaire luxembourgeois sur le compte bancaire du bailleur, le premier paiement devant être effectué le 1^{er} août 2008,

Attendu que le contrat initial a fait l'objet d'un avenant, (pièce n°3)

que le prédit avenant au contrat de bail a été signé au courant du mois de novembre 2008, sans préjudice quant à la date exacte, et a porté les loyers mensuels à 306.-€ par mois, auxquels il faut rajouter l'avance chauffage dont le montant est fixé à 75.-€, soit un montant mensuel de 381.-€, le tout conformément au règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 portant fixation des mesures d'exécution relatives aux logements locatifs prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

Attendu que la partie défenderesse, préqualifiée, reste en défaut de payer les loyers mensuels échus pour le début de chaque mois comme stipulé au contrat de bail précité, sans justification aucune, et ce depuis le mois de janvier 2009,

que le locataire reste tout simplement en défaut de s'exécuter,

que le locataire redoit à ce jour à la requérante le montant de 4.191,00.-€ à titre d'arriérés de loyer suivant décompte ci-après :

- loyer et avance chauffage pour le mois de janvier 2009	381,00.-€
- loyer et avance chauffage pour le mois de février 2009	381,00.-€
- loyer et avance chauffage pour le mois de mars 2009	381,00.-€
- loyer et avance chauffage pour le mois de avril 2009	381,00.-€
- loyer et avance chauffage pour le mois de mai 2009	381,00.-€
- loyer et avance chauffage pour le mois de juin 2009	381,00.-€
- loyer et avance chauffage pour le mois de juillet 2009	381,00.-€

0035226200555

N C R A V O C A T S

3

- loyer et avance chauffage pour le mois d'août 2009	381,00.-€
- loyer et avance chauffage pour le mois de septembre 2009	381,00.-€
- loyer et avance chauffage pour le mois de octobre 2009	381,00.-€
- loyer et avance chauffage pour le mois de novembre 2009	381,00.-€

TOTAL : 4.191,00.-€

(quatre mille sept cent euros)

sous toutes réserves, et notamment sous réserve expresse d'augmentation formelle quant aux termes courants des loyers et avances chauffage échus ou à échoir,

Attendu que le non-paiement des loyers respectivement le non-paiement des loyers à leur échéance, soit aux termes convenus dans le contrat de bail, est une faute grave dans le chef du locataire,

que le paiement du loyer aux termes convenus est une obligation essentielle à charge du locataire de sorte que le non-paiement du loyer est considéré comme une cause suffisante pour entraîner la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire,

qu'il y a partant lieu à contrainte judiciaire,

que la requérante entend notamment invoquer à l'appui de sa présente demande les pièces suivantes, sous réserve d'en invoquer d'autres en cours d'instance :

1. Autorisation d'ester en justice du
2. Contrat de bail du 26 septembre 2008
3. Avenant au contrat de bail
4. Décompte des loyers impayés

0035226200555

N C R A V O C A T S

4

que les éléments de la cause tels qu'ils résultent de la présente requête et des pièces justifient que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire,

À CES CAUSES

la partie requérante conclut à ce qu'il Vous plaise, Madame/Monsieur le Juge de Paix Directeur de et à Esch/Alzette, siégeant en matière de bail à loyer,

convoquer les parties devant Vous, pour les concilier si faire se peut, sinon,

déclarer la présente requête recevable en la forme,

au fond la déclarer justifiée,

partant prononcer la résiliation du contrat de bail du 26 septembre 2008 conclu entre parties préqualifiées, aux torts exclusifs de la partie défenderesse, préqualifiée, pour non-respect des obligations contractuelles et notamment pour non-paiement fautif des loyers à leurs échéances,

condamner la partie défenderesse, préqualifiée, à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent dans leur chef dans les trois jours à compter du prononcé du jugement à intervenir, sinon dans les 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir avec tous leurs effets,

sinon, faute par elle de ce faire dans le délai imparti, autoriser d'ores et déjà la requérante à faire expulser la partie défenderesse au besoin à l'aide de la force publique et à mettre les meubles et effets de ceux occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout à ses frais,

condamner la partie défenderesse, préqualifiée, à payer à la partie requérante les loyers et avances sur charges restant dus, soit notamment le montant de 4.191,00.-€ correspondant aux loyers et avances chauffage depuis le mois de janvier 2009 à ce jour, avec les intérêts légaux à partir du jour de la présente demande jusqu'à solde, le tout sous réserve expresse de pouvoir

0035226200555

N C R A V O C A T S

5

augmenter la demande de la requérante en cours d'instance, même par défaut, du chef de loyers et frais échus ou à échoir,

condamner encore la partie défenderesse, préqualifiée, à payer à la partie de Maître Steve HELMINGER une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens pour les frais et honoraires d'avocat, ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés par elle, qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge de la partie de Maître Steve HELMINGER, compte tenu de l'attitude adverse ayant conduit au litige, qui est évaluée à 800.- € au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

condamner enfin la partie défenderesse, préqualifiée, à tous les frais et dépens de l'instance,

ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel, sans caution, sur minute et avant enregistrement,

réserver encore à la partie requérante tous autres droits, dus, moyens et actions.

Avec déclaration que les parties défenderesses peuvent comparaître en personne, se faire assister ou représenter par un avocat, leur conjoint, leurs parents ou alliés en ligne directe, leurs parents ou alliés en ligne collatérale, jusqu'au 3^e degré inclus, les parents exclusivement attachés à leur service personnel ou à leur entreprise et que le représentant, s'il n'est pas avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.

Avec déclaration encore qu'aux termes des articles 79 et 80 du Nouveau Code de Procédure Civile, si la convocation a été faite à personne, et si les parties défenderesses ne comparaissent pas, le jugement à intervenir sera réputé contradictoire et ne sera pas susceptible d'opposition.

0035226200555

N C R A V O C A T S

6

Présentée à Esch-sur-Alzette, le 16 novembre 2009.

Profond respect.

p. Me Steve HELMINGER emp.

s. Me Anouk BAUER