

N° 719/2025
du 15.05.2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 15 mai 2025

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 :

- 1) **PERSONNE1.)** et son époux
- 2) **PERSONNE2.),** les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

sub 1) comparant en personne, sub 2) comparant par son épouse PERSONNE1.),

e t :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 5 mars 2025 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 jeudi, 3 avril 2025 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire a été retenue lors de l'appel à l'audience publique du jeudi, le 3 avril 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

PERSONNE1.) a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses revendications et moyens.

PERSONNE3.) a été entendu en ses explications et moyens de défense.

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 5 mars 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE1.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir déclarer résilié le contrat de bail des parties du 28 mai 2022,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 3.300.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges des mois de janvier, février et mars 2025, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

À l'audience, PERSONNE1.) a augmenté la demande au montant de 4.400.- euros, le loyer du mois d'avril 2025 étant également demeuré impayé et quant au surplus, a réitéré la demande telle que formulée dans la requête.

PERSONNE3.) quant à lui, s'est formellement opposé à voir déclarer résilié le contrat de bail litigieux et a demandé à voir constater qu'il vient de régler un montant de 3.300.- euros le jour de l'audience.

Appréciation

La demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail du 28 mai 2022, un studio situé au 2^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), a été donné en location à

PERSONNE3.) à des fins d'habitation, moyennant paiement d'un loyer de 1.100.- euros (charges comprises), le premier jour de chaque mois.

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. Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 102, n° 122 ; TAL, 1^{er} mars 2016, n° 168/951).

En l'espèce, il résulte de l'extrait bancaire versé par PERSONNE3.) à l'audience, qu'il a viré en date du 3 avril 2025, la somme de 3.300.- euros à PERSONNE2.) avec la communication « *LOYER* ».

PERSONNE3.) soutient qu'ainsi, les loyers des mois de janvier, février et mars 2025 (= 3 x 1.100.- euros) seraient à considérer comme payés.

Cependant, PERSONNE3.) n'a, jusqu'à ce jour, pas prouvé, ni même allégué, avoir réglé le loyer du mois d'avril 2025.

Il en découle que PERSONNE3.) a payé tardivement les loyers des mois de janvier, février et mars 2025 et qu'il laisse d'être établi que le loyer du mois d'avril 2025 a été payé.

Il échet partant de constater que PERSONNE3.) a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Ce manquement grave de PERSONNE3.) justifie la résiliation du contrat de bail des parties du 28 mai 2022.

La demande en déguerpissement est dès lors à déclarer fondée, sauf à accorder à PERSONNE3.) un délai de deux mois.

En sus, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en paiement du loyer du mois d'avril 2025 et partant, de

condamner PERSONNE3.) à leur payer de ce chef le montant de 1.100.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

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 PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de l'augmentation de leur demande,

déclare la demande en paiement du loyer du mois d'avril 2025 fondée à hauteur de 1.100.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) le montant de 1.100.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 mars 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges non fondée quant au surplus,

déclare résilié aux torts exclusifs de PERSONNE3.) le contrat de bail du 28 mai 2022,

déclare la demande en déguerpissement fondée,

condamne PERSONNE3.) à déguerpir du studio situé au 2^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de deux 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 PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.