

N° 1063/25
du 09.07.2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, neuf juillet deux mille vingt-cinq

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 :

PERSONNE1.) et son épouse
PERSONNE2.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE3.) et son épouse
PERSONNE4.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 13 mai 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 mercredi, 25 juin 2025 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À cette audience, l'affaire a été utilement retenue et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Daniel BAULISCH, comparant pour les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparant en personne, ont été entendus en leurs 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 13 mai 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- à titre principal : voir prononcer la résiliation du contrat de bail des parties,
- à titre subsidiaire : voir constater que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges d'un montant de 3.900.- euros pour les mois d'avril et mai 2025, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement d'une indemnité de relocation de 5.250.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- se voir donner acte qu'ils se réservent le droit de demander ultérieurement le paiement de loyers à échoir et de dommages et intérêts pour dommages locatifs éventuels,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement d'une indemnité de procédure de 850.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, Maître Daniel BAULISCH a augmenté la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 5.850.- euros (= 3.900.- euros + 1.950.- euros), le loyer du mois de juin 2025 étant également demeuré impayé.

En sus, Maître Daniel BAULISCH a demandé à voir réserver la demande en paiement d'une indemnité de relocation.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), quant à eux, ont admis ne pas avoir réglé les loyers des mois d'avril à juin 2025 et ont indiqué qu'ils feraient de leur mieux pour trouver un nouveau logement dans les meilleurs délais.

Appréciation

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

En sus, il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de la demande en condamnation du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et de sursoir à statuer sur la demande en paiement d'une indemnité de relocation.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 27 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), à des fins d'habitation, un appartement situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.750.- euros et d'une avance sur charges de 200.- 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. 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, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont admis redevoir les loyers et avances sur charges des mois d'avril à juin 2025.

Il convient partant de constater que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont manqué gravement à leurs obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) justifie la résiliation du bail des parties du 27 septembre 2023 à leurs torts exclusifs et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur accorder à cette fin un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

En sus, il convient de déclarer fondée la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 5.850.- euros et partant, de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement au paiement dudit montant avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Cette condamnation est à assortir de l'exécution provisoire en application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile.

Conformément à la demande formulée en ce sens à l'audience par le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il échet de réserver la demande en paiement d'une indemnité de relocation.

Par ailleurs, il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils se réservent le droit de demander ultérieurement le paiement de loyers à échoir et de dommages et intérêts pour dommages locatifs éventuels.

En outre, il échet de réserver la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 5.850.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **3.900.- euros**, avec les intérêts légaux à partir du 13 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **1.950.- euros**, avec les intérêts légaux à partir du 25 juin 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

assortit ces condamnations de l'exécution provisoire,

déclare la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement fondée,

partant, **déclare résilié** aux torts de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le contrat de bail des parties du 27 septembre 2023 portant sur un appartement situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

sursoit à statuer sur la demande en obtention d'une indemnité de relocation,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils se réservent le droit de demander ultérieurement le paiement de loyers à échoir et de dommages et intérêts pour dommages locatifs éventuels,

refixe l'affaire *sine die*,

réserve la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que les 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.