

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 10 juillet 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 :

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

partie demanderesse,

comparant en personne,

et

1) PERSONNE2.) et son épouse

2) PERSONNE3.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

sub. 1) comparant en personne,

sub. 2) laissant défaut.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 2 mai 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du 5 mai 2025 à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 12 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.

L'affaire a été utilement retenue à cette audience publique et les débats ont eu lieu comme suit :

PERSONNE1.) a été entendu en ses moyens et revendications.

PERSONNE2.) 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 2 mai 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail des parties du 8 avril 2019,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 6.392.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges (pour le mois d'août 2024 et les mois de mars à mai 2025),
- voir ordonner tous autres devoirs de droit en la matière,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, PERSONNE1.) a demandé acte qu'il renonce à la demande dirigée contre PERSONNE3.) et a augmenté la demande en condamnation de PERSONNE2.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 7.992.- euros (= 6.392.- euros + 1.600.- euros) le loyer et l'avance sur charges du mois de juin 2025 étant demeuré également impayé.

PERSONNE2.) quant à lui, a indiqué que son assistante sociale aurait d'ores et déjà procédé à certains paiements au profit de PERSONNE1.) pour son compte.

Appréciation

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

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de la renonciation à la demande dirigée contre PERSONNE3.) et de l'augmentation de la demande en condamnation de PERSONNE2.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 8 avril 2019, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) à des fins d'habitation, un appartement situé au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), pour un loyer mensuel actuel (avances sur charges comprises) de 1.600.- 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, il résulte des pièces et renseignements fournis en cause, que PERSONNE2.) redoit à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le mois d'août 2024 et les mois de mars à juin 2025, le montant de 7.992.- euros, les paiements allégués par PERSONNE2.) n'étant pas établis.

Il convient partant, de constater que PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de PERSONNE2.) justifie la résiliation du bail des parties du 8 avril 2019 à ses torts exclusifs et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Par ailleurs, il convient de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 7.992.- euros et partant, de condamner PERSONNE2.) à lui payer ledit montant.

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.) de la renonciation à la demande dirigée contre PERSONNE3.) et de l'augmentation de la demande en condamnation de PERSONNE2.) du chef d'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 7.992.- euros pour le mois d'août 2024 et les mois de mars à juin 2025,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 7.992.- euros,

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

partant, **déclare** résilié aux torts de PERSONNE2.) le contrat de bail des parties du 8 avril 2019 portant sur un appartement situé au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués 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 PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, 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.