

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-neuf septembre deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et 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,

e t :

- 1) **PERSONNE2.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 22 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 22 septembre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

La partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses furent entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 22 juillet 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à lui payer le montant de 14.251.- euros à titre d'arriérés de loyers et charges et frais de fioul non payés, pour voir donner injonction de produire une attestation d'assurance habitation valide et pour voir prendre en compte « la notification de non-renouvellement du bail pour reprise personnelle ».

À l'audience du 22 septembre 2025, PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) soutiennent que PERSONNE1.) aurait habité un appartement dans le même immeuble à ADRESSE1.) et qu'ils auraient ensemble développé un projet commercial d'envergure internationale avec notamment une société commune en Bulgarie. Toutefois, après l'échec de leur collaboration, PERSONNE1.) aurait exigé leur départ jusqu'au 31 décembre 2025. Ils n'ont pas contesté l'existence d'un bail ni l'obligation de paiement d'un loyer ni le fait qu'ils devraient maintenant trouver un autre logement.

Par contrat de bail en date du 17 décembre 2023, prenant effet au 1^{er} janvier 2024, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement dans un immeuble sis au L-ADRESSE1.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros et de charges de 100.- euros par mois. PERSONNE3.) n'a pas contesté sa qualité de locataire tenue suivant les termes du prédit contrat qui prévoit également la conclusion d'une assurance contre les risques locatifs à charge des locataires.

Le requérant réclame du chef d'arriérés de loyer et de charges ainsi que de frais de fioul un montant total de 14.251.- euros.

Les locataires ne contestent pas le non-paiement des loyers avec charges et des frais de fioul en question.

Comme les revendications du bailleur sont par ailleurs corroborées par les pièces justificatives versées au dossier (contrat de bail, décompte et facture SOCIETE1.) du 29 novembre 2024), la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 14.251.- euros.

Les locataires n'ont pas non plus invoqué l'existence d'un contrat d'assurance contre les risques locatifs.

En ce qui concerne le défaut d'assurance, il a été décidé que la clause imposant au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs

est à considérer comme déterminante et son inexécution par la locataire doit permettre au bailleur de demander la résolution du contrat de bail (cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 376).

Eu égard aux dispositions du contrat de bail, il y a lieu d'enjoindre à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) de verser au bailleur le certificat d'assurance locative.

Il appartient toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement du locataire présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

Le non-paiement des loyers avec charges et des frais de fioul ensemble le défaut d'assurance relative aux risques locatifs constituent des violations graves des obligations des locataires justifiant la résiliation du bail.

Il y a dès lors lieu d'accéder à la demande du requérant et de prononcer la résiliation du bail avec effet au 31 décembre 2025.

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 de PERSONNE1.) en la forme ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyer avec charges et de frais de fioul fondée pour le montant de 14.251.- euros ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 14.251.- euros ;

ordonne à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) de remettre à PERSONNE1.) une copie de la police d'assurance ;

déclare la demande en résiliation fondée, partant **déclare** le contrat de bail entre parties résilié avec effet au 31 décembre 2025 ;

condamne PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.