

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 9 octobre 2025

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

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

parties défenderesses, ayant initialement comparu par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, qui a déposé son mandat, n'ayant pas comparu à l'audience.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 24 avril 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 jeudi, 5 juin 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après deux remises de l'affaire, celle-ci fut utilement retenue à l'audience publique de vacation du lundi, 18 août 2025 à 14.30 heures, et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) fut entendu en ses prétentions.

Maître Brahim SAHKI, en remplacement de Maître Jean TONNAR, les deux avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, fut entendu en ses explications et moyens. L'affaire fut refixée pour continuation des débats à l'audience publique du jeudi, 25 septembre 2025 à 14.30 heures.

A cette audience publique l'affaire fut utilement retenue, et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) fut entendu en ses conclusions.

Maître Jean TONNAR ayant déposé son mandat, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne furent ni présents, ni représentés à l'audience.

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 le 24 avril 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour les entendre condamner à lui payer le montant de 7.526,46 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mars 2022 à mars 2025, outre les intérêts.

Il a sollicité la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et a partant conclu au déguerpissement des locataires des lieux loués.

Il a enfin réclamé une indemnité de relocation, sans toutefois chiffrer sa demande.

A l'audience des plaidoiries du 18 août 2025, PERSONNE1.) augmente sa demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois d'août 2025, sans chiffrer sa demande.

Il renonce à sa demande en paiement d'une indemnité de relocation.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), représentés par Maître Jean TONNAR, contestent les arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les années 2022 et 2023, au motif qu'ils auraient tout payé.

Par ailleurs, le montant de 825.- euros, non pris en compte par PERSONNE1.), aurait été payé pour le mois de mai 2025.

Maître Jean TONNAR a déposé son mandat en date du 19 septembre 2025.
A l'audience de la continuation des débats du 25 septembre 2025, PERSONNE1.) augmente sa demande pécuniaire au montant total de 21.551,46 euros correspondant à des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les années 2022 à 2025 ainsi qu'à « 3 mois de préavis 10 + 11 + 12/2025 ».

Il sollicite encore la condamnation solidaire des locataires.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont comparu ni en personne, ni par mandataire.
Eu égard au défaut de comparution des défendeurs à l'audience de la continuation des débats en date du 25 septembre 2025, le tribunal en déduit qu'ils ne maintiennent plus leurs moyens présentés lors de l'audience des plaidoiries du 18 août 2025.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 2 juin 2021, ayant pris effet le 7 juin 2021, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE2.).

En 2020, PERSONNE1.) a acquis l'appartement susvisé et a de ce fait repris le contrat de bail initialement conclu entre PERSONNE4.), d'une part, et PERSONNE2.) et PERSONNE3.), d'autre part.

1. Les arriérés de loyers et d'avances sur charges

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) réclame le montant de 21.551,46 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les années 2022 à 2025, y inclus les « 3 mois de préavis 10 + 11 + 12/2025 », outre les intérêts.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'occurrence, le tribunal constate que PERSONNE1.) réclame « 3 mois de préavis 10 + 11 + 12/2025 » dans le cadre de sa demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Etant donné que le tribunal ne se trouve actuellement saisi que de la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail, tel qu'il résulte

sans équivoque de la requête introductive d'instance, et non pas d'une demande tendant à voir constater la validité d'une quelconque résiliation, le tribunal décide de ne pas faire droit à la demande en paiement de « 3 mois de préavis 10 + 11 + 12/2025 ».

En l'absence de contestations de la part des locataires, en l'absence de preuve de paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges réclamés et au vu de ce qui précède, la demande en paiement de PERSONNE1.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de $[21.551,46 - (3 \text{ mois} \times 1.650.-) =]$ 16.601,46 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période allant du mois de mars 2022 au mois de septembre 2025.

Aux termes de l'article 1202 alinéa 1^{er} du Code civil, la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée.

En l'absence de preuve d'une solidarité conventionnelle ou légale, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne sont pas tenus solidairement.

Il convient dès lors de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE1.) le montant de 16.601,46 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 7.526,46 euros à partir du 24 avril 2025, date de la demande en justice, et sur le montant de 9.075.- euros à partir du 25 septembre 2025, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

2. La résiliation judiciaire du contrat de bail

PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers et d'avances sur charges, correspondant à dix mensualités, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont gravement manqué à leurs obligations contractuelles et que ces manquements justifient la résiliation du contrat de bail.

Il y a partant lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués. Le tribunal actuellement saisi décide de leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois.

3. Les frais et dépens

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux 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 requête en la forme,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période allant du mois de mars 2022 au mois de septembre 2025, à concurrence du montant de 16.601,46 euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 16.601,46 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 7.526,46 euros à partir du 24 avril 2025, date de la demande en justice, et sur le montant de 9.075.- euros à partir du 25 septembre 2025, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en paiement d'une indemnité de relocation,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, 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.