

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.), demeurant à B-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

3) PERSONNE4.), demeurant à B-ADRESSE4.),

parties défenderesses, sub1) et sub3) ne comparant pas à l'audience, sub2) comparant en personne.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 8 août 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, 25 septembre 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.

A l'audience publique du jeudi, 25 septembre 2025 à 14.30 heures l'affaire fut utilement retenue, et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) fut entendu en ses prétentions.

PERSONNE3.) fut entendue en ses explications et moyens.

PERSONNE2.) et PERSONNE4.) 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 8 août 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2. »), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour les entendre condamner à lui payer le montant de 2.500.- euros à titre d'arriéré de loyer pour le mois de mars 2025, outre les intérêts, ainsi que le montant de 4.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

A l'audience des plaidoiries du 25 septembre 2025, PERSONNE1.) maintient ses demandes telles que formulées dans sa requête introductive d'instance.

PERSONNE3.) estime ne pas devoir payer l'arriéré de loyer pour le mois de mars 2025, dans la mesure où elle aurait quitté les lieux loués en février 2025.

Au vu de son départ des lieux loués en février 2025, elle fait valoir qu'elle ne serait pas au courant de l'état des lieux remis au bailleur à la fin du bail. Dans l'hypothèse, où elle devrait payer des dommages et intérêts pour dégâts locatifs à PERSONNE1.), elle sollicite des délais de paiement en proposant un paiement mensuel de 150.- euros, respectivement de 200.- euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE4.), ayant été touchés à personne, n'ont comparu ni en personne, ni par mandataire, de sorte qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à leur égard, conformément à l'article 79 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Par courriel du 25 septembre 2025 envoyé par PERSONNE1.) au tribunal en cours de délibéré, ce dernier déclare renoncer à ses demandes pécuniaires à l'encontre de PERSONNE3.), mais maintient celles-ci à l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE4.).

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 16 juin 2023, ayant pris effet le 1^{er} août 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une maison unifamiliale située à ADRESSE5.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2.500.- euros.

Par courrier du 27 décembre 2024, les locataires ont résilié le contrat de bail avec effet au 1^{er} avril 2025.

1. L'arriéré de loyer

PERSONNE1.) réclame le montant de 2.500.- euros à titre d'arriéré de loyer pour le mois de mars 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'absence de preuve de paiement du montant réclamé et au vu des stipulations du contrat de bail, il y a lieu de déclarer la demande en paiement de PERSONNE1.) fondée.

PERSONNE1.) demande d'assortir le montant de 2.500.- euros des intérêts conventionnels de 2,25% par mois à partir de l'échéance fixée au 1^{er} mars 2025, tels que prévus dans le contrat de bail, au 5 août 2025.

L'article 3 du contrat de bail dispose que « Les loyers échus et non payés porteront de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt de 2,25% par mois, à partir de l'échéance. ».

Au vu de ce qui précède, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.500.- euros, avec les intérêts conventionnels de 2,25% par mois à partir de l'échéance fixée au 1^{er} mars 2025 au 5 août 2025.

2. Les dégâts locatifs

PERSONNE1.) réclame le montant de [9.000.- (frais de remise en état) – 5.000.- (garantie locative) =] 4.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

En l'absence de contestations et de preuve de paiement, ainsi qu'au vu des éléments du dossier, dont notamment les photographies versées en cause et les échanges de messages entre le bailleur et PERSONNE4.), il y a lieu de déclarer fondée la demande en obtention de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

Par conséquent, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant réclamé de 4.000.- euros.

3. Les frais et dépens

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE4.) 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 à l'encontre de PERSONNE3.) et par jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE4.), et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à ses demandes pécuniaires à l'encontre de PERSONNE3.),

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de l'arriéré de loyer pour le mois de mars 2025,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **2.500.- euros**, avec les intérêts conventionnels de 2,25% par mois à partir de l'échéance fixée au 1^{er} mars 2025 au 5 août 2025,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts pour dégâts locatifs,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **4.000.- euros**,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE4.) 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.