

N° 1437/25
du 15.10.2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quinze octobre 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.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren,

e t :

PERSONNE2.) et son époux

PERSONNE3.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 7 août 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 de vacation du lundi, 8 septembre 2025 à 09.00 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.

Après une remise, l'affaire a été utilement retenue lors de l'appel à l'audience publique du mercredi, 1^{er} octobre 2025 à 14.30 heures, où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Denis WEINQUIN, comparant pour le demandeur PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a fourni ses moyens et revendications.

Les défendeurs PERSONNE2.) et PERSONNE3.), 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 7 août 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 dire que le contrat de bail du 5 janvier 2020 a été valablement résilié avec effet au 15 juillet 2025, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail des parties,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de quinze jours suivant la notification du jugement à intervenir,
- voir assortir cette condamnation d'une astreinte,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 19.385,80 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 novembre 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir assortir cette condamnation de l'exécution provisoire,
- voir dire que le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à partir du premier jour du troisième mois suivant la notification du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant équivalent aux loyer et avances sur charges mensuelles,

- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 750.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat,
- se voir donner acte qu'il se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts pour d'éventuels dégâts locatifs, les charges impayées de l'année 2025 et tous autres droits, dus, moyens et actions,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, Maître Denis WEINQUIN a réitéré la demande de PERSONNE1.) telle qu'exposée dans la requête.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas contesté la demande et PERSONNE2.) a indiqué avoir pris contact avec l'OFFICE SOCIAL « *pour une nouvelle maison* » et pouvoir « *payer un peu chaque mois* ».

Appréciation

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

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 5 janvier 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à des fins d'habitation, un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 800.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros le premier jour de chaque mois.

Par ailleurs, il résulte des pièces versées et renseignements fournis, que le contrat de bail du 5 janvier 2020 a, en date du 8 avril 2025, été résilié par PERSONNE1.) avec effet au 15 juillet 2025.

La régularité de ladite résiliation n'a pas été remise en cause par PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que le contrat de bail du 5 janvier 2020 a été valablement résilié le 8 avril 2025 par PERSONNE1.) avec effet au 15 juillet 2025.

La demande en déguerpissement est dès lors à déclarer fondée.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués, sauf à leur accorder à cette fin un délai de deux mois.

Cependant, dans la mesure où il n'est pas établi qu'ils ne s'exécuteront pas, cette condamnation n'est pas d'ores et déjà assortie d'une astreinte.

En outre, faute de contestations de la part d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) par rapport au décompte présenté par PERSONNE1.), il y a lieu de déclarer fondée la demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges et d'avances sur charges à hauteur de 17.960,80 euros [= 19.385,80 euros - 1.425.- euros (= 1/2 du loyer et de l'avance sur charges du mois de juillet 2025 et l'intégralité du loyer et de l'avance sur charges du mois d'août 2025)].

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 17.960,80 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, la sommation du 26 novembre 2024 à laquelle PERSONNE1.) se réfère dans la requête ne figurant pas au dossier soumis au tribunal.

De plus, il y a lieu de dire que le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile étant réunies, il y a en sus lieu d'assortir cette condamnation de l'exécution provisoire.

De surcroît, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant de 800.- euros par mois et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.), à partir du 16 juillet 2025 jusqu'au complet déguerpissement, une indemnité d'occupation mensuelle de 800.- euros.

En revanche, le ministère d'avocat n'étant pas obligatoire devant le tribunal de paix, la demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat est à déclarer non fondée.

En dernier lieu, il convient de déclarer fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Finalement, il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

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,

dit que le contrat de bail du 5 janvier 2020 portant sur un appartement situé au 2^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), a été valablement résilié le 8 avril 2025 par PERSONNE1.) avec effet au 15 juillet 2025,

déclare la demande en déguerpissement fondée,

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

dit que cette condamnation n'est pas à assortir d'une astreinte,

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

dit fondée la demande en paiement en paiement d'arriérés de loyers et de charges et d'avances sur charges à hauteur de 17.960,80 euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **17.960,80 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement,

assortit cette condamnation de l'exécution provisoire,

fixe le montant de l'indemnité d'occupation à 800.- euros par mois,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité d'occupation mensuelle de **800.- euros**, à partir du 16 juillet 2025 jusqu'au complet déguerpissement,

dit non fondée la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **500.- euros**,

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

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