

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 :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par PERSONNE1.), gérant,

e t :

1) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), actuellement détenu au Centre pénitentiaire de Sanem, et

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

parties défenderesses, comparant par Maître Pit MINDEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 6 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 à l'audience publique du mercredi, 1^{er} octobre 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

PERSONNE1.), représentant la partie demanderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL (ci-après la société SOCIETE1.)), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Pit MINDEN, comparant pour les parties défenderesses PERSONNE2.) et PERSONNE3.), 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 6 août 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, la société SOCIETE1.) 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 1^{er} mars 2025,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.), sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement du montant de 6.600.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de mars à août 2025, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de relocation de 3.600.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 650.- euros sur base de l'article 240 du

Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,

- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions, dont notamment le paiement de loyers à échoir et de dommages et intérêts pour dommages locatifs.

À l'audience, PERSONNE1.) a augmenté la demande en condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 7.950.- euros, le loyer et l'avance sur charges du mois de septembre 2025 étant également demeuré impayé, et a encore demandé à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 2.400.- euros à titre de dépôt de garantie.

Maître Pit MINDEN quant à lui, a admis que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) redoivent les arriérés de loyers et avances sur charges réclamés, mais a contesté la demande en paiement du dépôt de garantie telle que formulée par PERSONNE1.) pour la première fois à l'audience.

Appréciation

La requête de la société SOCIETE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

En sus, il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

En revanche la demande en paiement d'un dépôt de garantie est, d'ores et déjà, à déclarer irrecevable pour être nouvelle dans la mesure où son objet ne figure pas dans la requête.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 1^{er} mars 2025, la société SOCIETE1.) 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 1.200.- euros et d'une avance sur charges de 150.- euros le premier jour de chaque mois.

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 n'est pas contesté que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) redoivent des arriérés de loyers de 7.950.- euros pour la période mars à septembre 2025.

Il convient partant, de constater que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont manqué gravement à leurs obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) justifie la résiliation du bail des parties du 1^{er} mars 2025 à leurs torts exclusifs et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Par ailleurs, la demande en condamnation du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée et il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 7.950.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile étant remplies, cette condamnation est à assortir de l'exécution provisoire.

En revanche, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de relocation est à déclarer irrecevable pour être prématurée.

Finalement la demande de la société SOCIETE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 250.- euros.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 250.- 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,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL de l'augmentation de sa demande en paiement des 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 7.950.- euros,

dit irrecevable la demande en paiement d'un dépôt de garantie de 2.400.- euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL le montant de **7.950.- euros** du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de mars à septembre 2025, avec les intérêts légaux sur le montant de 6.600.- euros à partir du 6 août 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et sur le montant de 1.350.- euros à partir du 1^{er} octobre 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

assortit cette condamnation de l'exécution provisoire,

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

partant, **déclare** résilié aux torts de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le contrat de bail des parties du 1^{er} mars 2025 portant sur un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit irrecevable pour être prématurée la demande en paiement d'une indemnité de relocation,

déclare fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 250.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL une indemnité de procédure de **250.- euros**,

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

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