

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 23 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 par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

la **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Caroline KLEES, avocat à la Cour, demeurant à Bridel.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 28 mai 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, 7 juillet 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 trois remises de l'affaire, celle-ci fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 9 octobre 2025, et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Louis UNSEN, mandataire de la partie demanderesse, fut entendu en ses prétentions.

Maître Caroline KLEES, mandataire de la partie défenderesse, fut entendue en ses explications et moyens.

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 28 mai 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la SOCIETE1.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le montant de 7.200.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'octobre 2024 à mai 2025, outre les intérêts.

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

Il a enfin réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 9 octobre 2025, PERSONNE1.) augmente sa demande en paiement d'arriérés de loyers du montant de [5 mois x 900.- =] 4.500.- euros pour les mois de juin à octobre 2025, pour la porter au montant total de 11.700.- euros.

La SOCIETE1.) ne conteste pas le montant réclamé et ne s'oppose pas à la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail et au déguerpissement des lieux loués.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 24 novembre 2020, ayant pris effet le 1^{er} décembre 2020, PERSONNE1.) a donné en location à la SOCIETE1.) une maison d'habitation située à ADRESSE3.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros.

1. Les arriérés de loyers

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) réclame le montant de 11.700.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'octobre 2024 à octobre 2025, outre les intérêts.

La SOCIETE1.) ne conteste pas le montant réclamé.

En l'absence de contestations et de preuve de paiement des arriérés de loyers, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 11.700.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'octobre 2024 à octobre 2025.

Il convient dès lors de condamner la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 11.700.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 7.200.- euros à partir du 28 mai 2025, date de la demande en justice, et sur le montant de 4.500.- euros à partir du 9 octobre 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, demande à laquelle la SOCIETE1.) ne s'oppose pas.

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, correspondant à treize mensualités, il y a lieu de retenir que la SOCIETE1.) a gravement manqué à ses 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 la SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués. Le tribunal actuellement saisi décide de lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois.

3. Les demandes accessoires

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entière responsabilité des frais non compris dans les dépens à la charge de PERSONNE1.). Il convient partant de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- euros.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

La demande de PERSONNE1.) est justifiée en ce qui concerne la condamnation en paiement des arriérés de loyers en l'absence de toute contestation de ceux-ci de la part de la SOCIETE1.).

Pour le surplus, la demande requiert un rejet, au motif qu'il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative.

Il convient par ailleurs de noter que les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

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,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement des arriérés de loyers pour les mois d'octobre 2024 à octobre 2025,

la **déclare** recevable et fondée,

condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **11.700.- euros**, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 7.200.- euros à partir du 28 mai 2025, date de la demande en justice, et sur le montant de 4.500.- euros à partir du 9 octobre 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 la SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser la SOCIETE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 500.- euros,

condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **500.- euros**,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution, en ce qui concerne la condamnation en paiement des arriérés de loyers,

condamne la SOCIETE1.) 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.