

Audience publique du lundi, dix-sept novembre deux mille vingt-cinq

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,

représentée par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 17 octobre 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 lundi, 10 novembre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

Le représentant de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La partie défenderesse fut entendue en ses explications.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 17 octobre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour, principalement voir constater que la partie requise est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), et voir ordonner son déguerpissement, le cas échéant forcé, subsidiairement, pour voir résilier toute relation de bail éventuelle existant entre parties, et voir ordonner son déguerpissement forcé, voir fixer l'indemnité d'occupation à 1.300.- euros par mois, et, en tout état de cause, voir condamner le défendeur à payer au requérant le montant de 1.522,39.- euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation sinon de loyer, ainsi que de charges locatives pour l'année 2024. Le requérant a finalement sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

A l'audience du 10 novembre 2025, le requérant a déclaré augmenter sa demande de 1.300.- euros du chef d'arriéré d'indemnité d'occupation sinon de loyer pour le mois d'octobre 2025.

Il y a lieu de lui en donner acte.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) a fait exposer avoir, par contrat de bail du 13 novembre 2021, donné en location au défendeur et à PERSONNE3.) un appartement à ADRESSE2.). Par accord du 31 août 2022, PERSONNE3.) aurait été libéré de toute obligation du bail et ce dernier aurait quitté les lieux, le bail étant maintenu au nom de PERSONNE2.) seul. Par avenant du 27 octobre 2023, une augmentation du loyer aurait été décidée entre parties pour le porter à 1.180.- euros. En date du 23 mai 2024, le bailleur aurait procédé à la résiliation du bail pour faute dans le chef du locataire, ce dernier n'ayant pas entretenu le logement. Toutefois, le bailleur lui aurait permis de rester dans les lieux jusqu'au 14 décembre 2025 à la condition expresse d'un respect formel et strict des conditions du bail. Malgré mise en demeure, PERSONNE2.) n'aurait ni réglé l'indemnité d'occupation pour le mois de septembre 2025 et les charges pour 2024 ni quitté les lieux.

PERSONNE2.) reproche au bailleur d'avoir augmenté le loyer de 850.- à 1.180.- euros en violation flagrante des dispositions légales en la matière. Cette augmentation aurait gravement affecté sa situation financière et ses économies seraient épuisées et sa pension de retraite ne suffirait plus pour payer le loyer. A cela s'ajouterait que l'appartement serait dans un très mauvais état en raison de travaux de réparation effectués de manière précipitée.

Il est constant en cause que, par contrat de bail du 23 novembre 2021, ayant pris effet au 15 décembre 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850.- euros et d'avances sur charges mensuelles de 120.- euros. Par écrit du 31 août 2022, le bailleur a accepté que PERSONNE3.) soit libéré de toutes les obligations du contrat afin de quitter l'appartement. Par avenant du 27 octobre 2023, les parties en cause ont convenu d'augmenter le loyer mensuel à 1.180.- euros et l'échéance du loyer a été portée au 30 de chaque mois. Par courrier du 23 mai 2024, le bailleur a résilié le bail en raison de divers défauts d'entretien constatés dans l'appartement lors d'une visite des lieux du 16 mai 2024. Par ailleurs, il a été reproché au locataire de ne pas disposer d'une assurance risques locatifs.

Le 5 novembre 2024, les parties ont signé un document intitulé « *Accord pour le maintien dans le logement après résiliation du bail* ». Les signataires y ont convenu que PERSONNE2.) pourra rester dans les lieux jusqu'au 14 décembre 2025, que celui-ci s'engage à quitter les lieux à cette date et qu'il continue à respecter toutes les obligations du bail résilié. Le tribunal en déduit que PERSONNE2.) a accepté le congé qui lui a été notifié et que les parties ont entendu reporter les effets de la résiliation du bail au 14 décembre 2025.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en paiement du loyer.

Aux termes du prédit avenant du 27 octobre 2023, une augmentation de loyer a été convenue entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le tribunal rappelle qu'un contrat se forme par l'accord de volontés des parties en cause et forme la loi entre elles.

Toute modification de ce contrat doit résulter d'un accord de volontés des parties en cause. Il résulte par ailleurs de l'article 3, alinéa 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation que le loyer d'un logement d'habitation ne peut être fixé que soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement.

Si une augmentation du loyer ne peut être imposée unilatéralement par le bailleur, le loyer peut être augmenté en cas d'accord entre les parties.

Outre l'accord écrit explicite, donné de sa part, PERSONNE2.) a payé à partir de décembre 2023 jusqu'au mois d'août 2025 le loyer de 1.180.- euros sans émettre la moindre réserve, de sorte qu'il a nécessairement accepté cette augmentation du loyer. Il n'a par ailleurs pas contesté le décompte de charges locatives versé en cause par PERSONNE1.).

PERSONNE2.) n'a fourni le moindre élément probant à l'appui de ses allégations relatives à des troubles de jouissance.

La demande de PERSONNE1.) est partant fondée et justifiée pour le montant réclamé de 2.822,39.- euros.

Comme les parties sont toujours liées par un contrat de bail en cours, il y a lieu de conclure que le non-paiement des loyers et charges locatives en question constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail à ses torts.

Il y a dès lors lieu d'accéder à la demande du requérant et d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Conformément à la demande de PERSONNE1.), il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation reduite après la résiliation du bail au montant de 1.300.- euros.

Ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir allouer une indemnité de procédure est à rejeter comme n'étant pas fondée.

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 PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés de loyer avec avances sur charges et de solde de charges locatives ;

déclare cette demande fondée ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.822,39.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 1.522,39.- euros à partir du 17 octobre 2025 et sur le montant de 1.300.- euros à partir du 10 novembre 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) le bail portant sur un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 40 jours** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser le locataire et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation redue après la résiliation du bail au montant de 1.300.- euros par mois ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.