

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 20 novembre 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 :

- 1) **PERSONNE1.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, *défenderesses sur reconvention*, comparant sub1) en personne et sub2) par son époux PERSONNE1.),

e t :

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, *demanderesse par reconvention*, comparant par Maître Noémie SCHAMMO, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant par Maître William PENNING, avocat, en remplacement de Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 14 avril 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, 22 mai 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 quatre remises de l'affaire, celle-ci fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 6 novembre 2025, et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) fut entendu en ses prétentions.

Maître Noémie SCHAMMO, mandataire de la partie défenderesse PERSONNE3.), fut entendue en ses explications et moyens.

Maître William PENNING, mandataire de la partie défenderesse PERSONNE4.), fut entendu 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 14 avril 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « les époux GROUPE1.) ») ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour les entendre condamner à leur payer le montant de 12.000.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier à avril 2025, outre les intérêts.

Ils ont sollicité la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties ainsi que le déguerpissement des locataires des lieux loués.

A l'audience des plaidoiries du 6 novembre 2025, les époux GROUPE1.) augmentent leur demande en paiement d'arriérés de loyers du montant de [7 mois x 3.000.- =] 21.000.- euros pour les mois de mai à novembre 2025, pour la porter au montant total de [12.000.- + 21.000.- =] 33.000.- euros.

Ils concluent à la compétence territoriale du tribunal de paix de et à Diekirch, au motif que la maison donnée en location se situerait à ADRESSE4.) et partant dans l'arrondissement judiciaire de Diekirch.

PERSONNE4.) soulève l'incompétence territoriale du tribunal de paix de et à Diekirch au regard d'une clause attributive de compétence contenue dans le contrat de bail conclu entre parties.

A titre subsidiaire, il se rapporte à prudence quant au montant réclamé par les époux GROUPE1.), dans la mesure où il n'aurait pas habité *de facto* dans la maison prise en location.

PERSONNE3.) se rallie, à titre principal, au moyen d'incompétence territoriale soulevé par PERSONNE4.).

A titre subsidiaire, elle ne s'oppose pas aux demandes formulées par les époux GROUPE1.).

Elle explique toutefois le non-paiement des loyers par des désordres constatés dans la maison prise en location et dénoncés aux bailleurs, qui n'y auraient toutefois pas remédiés.

Elle formule dès lors une demande reconventionnelle en obtention de dommages et intérêts correspondant à une réduction de 1.000.- euros du loyer à partir du mois de janvier 2025, sinon à partir du mois de mars 2025. Elle réclame partant le montant de [11 mois x 1.000.- =] 11.000.- euros, sinon le montant de [9 mois x 1.000.- =] 9.000.- euros.

Enfin, elle demande un délai de déguerpissement jusqu'au 29 novembre 2025, date à laquelle l'état des lieux de sortie serait fixé.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 16 décembre 2023, ayant pris effet le 15 janvier 2023, les époux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) une maison d'habitation située à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 3.000.- euros.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) renvoient à l'article 12 du contrat de bail pour conclure à l'incompétence territoriale du tribunal de paix de et à Diekirch, tandis que les époux GROUPE1.) invoquent le lieu de situation de l'immeuble donné en location (l'immeuble se trouvant à ADRESSE4.) et partant dans l'arrondissement judiciaire de Diekirch) pour conclure à la compétence territoriale du tribunal actuellement saisi.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou, pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

L'article 12 du contrat de bail dispose que « Pour ce qui n'est pas spécialement prévu au présent bail, les parties se réfèrent aux prescriptions légales luxembourgeoises et aux usages locaux en matière de bail et pour tous litiges relatifs à l'exécution des présentes, les parties donnent compétence aux tribunaux de l'arrondissement de Luxembourg. ».

Par conséquent, il ressort des stipulations contractuelles que les parties ont expressément soumis le contrat de bail à la législation luxembourgeoise et donné compétence aux tribunaux de l'arrondissement de Luxembourg pour le régir, et ce en dérogeant à la compétence territoriale édictée à l'article 33 du Nouveau Code de procédure civile selon lequel « dans les litiges concernant des droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que actions en matière de bail et réparations locatives (...), la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble ».

Il y a lieu de relever que le pays luxembourgeois est divisé en deux arrondissements judiciaires et que l'arrondissement de Luxembourg comprend outre la Ville de Luxembourg également la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Suivant l'article 29 du Nouveau Code de procédure civile, les clauses d'attribution de compétence sont valables lorsqu'elles n'ont pas pour but ou pour effet de porter atteinte à une règle de compétence territoriale d'ordre public.

En l'espèce, aucune règle d'ordre public ne fait échec à la clause d'attribution de compétence insérée dans le contrat de bail conclu entre parties.

Dès lors, les parties étaient libres d'attribuer conventionnellement par une clause claire et précise compétence à une autre juridiction que celle désignée par l'article 33 du Nouveau Code de procédure civile. Par ailleurs et à défaut de tout élément du dossier le remettant en cause, cette clause a fait l'objet d'un consentement qui a été clair et précis. En effet, les époux GROUPE1.) ont accepté la clause attributive de compétence en ayant apposé leur paraphe après la clause litigieuse sur la même page du document en question.

Au vu de tous les développements qui précèdent, notamment au vu de la clause attributive de juridiction insérée dans le contrat de bail conclu entre parties, le tribunal actuellement saisi se déclare territorialement incompétent pour connaître du présent litige, y inclus la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE3.).

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner les époux GROUPE1.) 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 et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

se déclare territorialement **incompétent** pour en connaître ainsi que de la demande reconventionnelle de PERSONNE3.),

condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) 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.