

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 :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Janete SOARES BORGES, avocat, demeurant à Diekirch,

e t :

1) **PERSONNE2.)**, et

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Tommy PRANZETTI, en remplacement de Maître Pierre REUTER, les deux avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 26 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, 3 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 deux remises de l'affaire, celle-ci fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 23 octobre 2025, et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Janete SOARES BORGES, mandataire de la partie demanderesse, fut entendue en ses prétentions.

Maître Tommy PRANZETTI, mandataire des parties défenderesses, 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 26 mai 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties.

A titre subsidiaire, il a demandé de constater que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier du 31 mai 2024 avec effet au 1^{er} décembre 2024 et partant de constater que les consorts GROUPE1.) sont désormais à considérer comme étant des occupants sans droit ni titre.

Il a dès lors conclu au déguerpissement des locataires, sinon des occupants sans droit ni titre.

PERSONNE1.) a réclamé le montant de 2.000.- euros à titre d'arriéré de loyer pour le mois de mai 2025 ainsi que le montant de 6.000.- euros à titre d'indemnité de relocation, chaque fois outre les intérêts.

Enfin, il a réclamé une indemnité de procédure de 700.- euros et a sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 23 octobre 2025, PERSONNE1.) renonce à sa demande en paiement de l'arriéré de loyer pour le mois de mai 2025, au motif que celui-ci aurait entretemps été apuré.

Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans sa requête introductive d'instance.

Les consorts GROUPE1.) invoquent *in limine litis* la nullité de la requête introductive d'instance pour libellé obscur.

A titre subsidiaire, ils soulèvent l'irrecevabilité de la demande en obtention d'une indemnité de relocation pour être prématurée, sinon ils demandent de la déclarer non fondée. Pour le surplus, ils concluent au rejet de l'intégralité des demandes formulées par PERSONNE1.).

Ils réclament, en outre, une indemnité de procédure de 3.000.- euros.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 28 juin 2022, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2022, PERSONNE1.) a donné en location aux consorts GROUPE1.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.800.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 200.- euros.

1. Le libellé obscur

Les consorts GROUPE1.) concluent à la nullité de la requête introductive d'instance pour libellé obscur.

Ils font valoir qu'il existerait une confusion entre les motifs de résiliation. Ainsi, PERSONNE1.) se baserait dans sa requête, ainsi que lors des plaidoiries sur l'article 12 (2) b) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tandis que dans sa lettre de résiliation du 31 mai 2024, il se baserait sur l'article 12 (2) c) de ladite loi.

Par ailleurs, dans le cadre de sa lettre de résiliation, PERSONNE1.) aurait accordé à ses locataires un délai de préavis de six mois en faisant référence aux articles 1736 du Code civil et 12 (2) b) de la loi du 21 septembre 2006 précitée, alors que le délai de préavis de six mois serait uniquement prévu dans le cadre d'une résiliation sur base de l'article 12 (2) a) en cas de besoin personnel.

PERSONNE1.) conteste tout libellé obscur de sa requête introductive d'instance.

Aux termes de l'article 20 alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci. Il n'impose en outre pas d'indiquer la base légale de la demande.

Les dispositions légales précitées ont pour but de faire connaître, dès l'ingrès, à la partie défenderesse les prétentions et moyens du requérant, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense, au vu de la seule requête. Pour avoir un sens, l'observation de ces exigences s'impose dans la requête, la nullité frappant une requête insuffisamment motivée ne pouvant être couverte par des conclusions ou développements ultérieurement pris par le requérant (cf. CA, 5 avril 2001, n° 23361 ; CA, 11 juillet 2001, n° 25340 ; CA, 15 juillet 2004, Pas. 32, p. 615).

L'inobservation de cette disposition est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'acte introductif d'instance et ce dernier ne peut être repêché ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne peut démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate.

Au vu des principes exposés ci-avant, il y a lieu de relever que le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de la requête introductive d'instance, de sorte que les moyens des consorts GROUPE1.) relatifs à une prétendue confusion entre l'acte introductif d'instance et la lettre de résiliation du 31 mai 2024 laissent d'être fondés.

En l'occurrence, il résulte de la requête introductive d'instance que PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties pour des manquements à plusieurs engagements contractuels dans le chef des consorts GROUPE1.).

Plus précisément, PERSONNE1.) reproche aux consorts GROUPE1.) une souscription tardive de l'assurance locative, un non-usage de la chose louée en bon père de famille, un comportement irrespectueux et menaçant à son égard et à l'égard de sa famille, ainsi qu'un paiement tardif des loyers.

PERSONNE1.) conclut dès lors à la résiliation judiciaire du contrat de bail sur base de l'article 12 (2) b) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui prévoit que le contrat de bail peut être résilié dans le cas où le locataire ne remplit pas ses obligations.

Au vu de ce qui précède, le tribunal actuellement saisi conclut que l'objet de la requête est indiqué avec la précision requise.

Par ailleurs, les moyens sont exposés sommairement.

Il y a encore lieu de relever que les consorts GROUPE1.) n'établissent, ni même n'allèguent l'existence d'un préjudice dans leur chef.

La requête suffit, dès lors, aux exigences de l'article 20 alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 susvisée, de sorte que l'exception du libellé obscur est à écarter.

2. La résiliation judiciaire du contrat de bail

PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties pour souscription tardive de l'assurance locative, pour défaut d'usage des lieux loués en bon père de famille, pour comportement irrespectueux et menaçant à son égard et à l'égard de sa famille, ainsi que pour paiement tardif des loyers.

En ce qui concerne la prétendue souscription tardive de l'assurance locative, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait envoyé un courrier en date du 20 juillet 2023 à ses locataires afin d'obtenir la preuve de souscription d'une assurance locative. Or, les locataires n'auraient jamais donné de réponse à celui-ci.

Bien qu'il s'avère que les locataires avaient souscrit une assurance locative dès le début du bail, PERSONNE1.) n'aurait pris connaissance de cette souscription qu'au moment de la communication des pièces en vue de l'audience des plaidoiries dans la présente affaire.

PERSONNE1.) reproche encore aux consorts GROUPE1.) d'avoir troublé la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble, ainsi que des voisins.

Les consorts GROUPE1.) violeraient également le règlement intérieur.

En ce qui concerne le comportement irrespectueux à son égard et de sa famille, PERSONNE1.) fait état d'une agression physique en date du 30 avril 2025 lors de laquelle il aurait été blessé.

PERSONNE1.) reproche finalement aux consorts GROUPE1.) un paiement tardif des loyers. Ainsi ces derniers ne payeraient leur loyer que le 10 du mois alors que le contrat de bail prévoirait que le paiement du loyer devrait se faire le premier de chaque mois.

Les consorts GROUPE1.) concluent au rejet de ladite demande en contestant les faits leurs reprochés.

Ils contestent la souscription tardive de l'assurance locative. Ils soutiennent avoir conclu une telle assurance la veille de la signature du contrat de bail et qu'ils auraient jeté la preuve afférente dans la boîte aux lettres de leur bailleur qui aurait dès lors été bien au courant de la souscription de l'assurance.

Ils contestent également tout trouble de jouissance des autres occupants de l'immeuble, respectivement des voisins.

En ce qui concerne le non-respect du règlement intérieur, ils font valoir que celui-ci n'est pas versé en cause, ni d'ailleurs annexé au contrat de bail.

Ils contestent encore tout comportement irrespectueux envers PERSONNE1.) et de sa famille.

Enfin, les consorts GROUPE1.) font plaider que leur bailleur aurait été d'accord avec le paiement « tardif » des loyers.

- La prétendue souscription tardive de l'assurance locative

Le contrat de bail stipule que « Le locataire s'engage à assurer son mobilier contre le feu, l'habitation contre les dégâts dus à l'eau ainsi que le risque locatif, à ses frais auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg. Les quittances et polices y relatives sont remis au propriétaire avant la remise des clés. ».

Il résulte des éléments du dossier que les consorts GROUPE1.) ont conclu une assurance locative à partir du 1^{er} juillet 2022, soit à partir de la prise d'effet du contrat de bail conclu entre parties.

Même s'il n'est pas établi que les consorts GROUPE1.) avaient fourni une copie de leur assurance locative dès le début du contrat de bail à leur bailleur, - au vu des contestations de ces derniers et à défaut de tout élément du dossier -, toujours est-il que le bien pris en location a été valablement assuré.

Dans la mesure où le motif de résiliation invoqué par PERSONNE1.) consiste en la souscription tardive de l'assurance locative, - non établie -, et non pas en la fourniture tardive de celle-ci au bailleur, le moyen laisse d'être fondé.

- Le prétendu défaut d'usage de la chose louée en bon père de famille

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Le juge apprécie souverainement s'il y a eu manquement du preneur à son obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille.

En l'occurrence, PERSONNE1.) a envoyé aux consorts GROUPE1.) un avertissement pour « non-respect du règlement interne » en date du 29 avril 2024. Dans le cadre dudit avertissement, il reproche à ses locataires de bloquer le chemin de secours du hall avec une étagère, de brancher un frigo sur la terrasse présentant ainsi un risque électrique, de stocker des encombrements dans les espaces communs ou non loués, de stationner malgré interdiction leurs véhicules sur le terrain privé du voisin, ainsi que de poser des pièges de souris sous les voitures.

Cet avertissement a fait partie des motifs pour lesquels PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du contrat de bail par courrier du 31 mai 2024.

Suivant courrier du 18 octobre 2024, il est de nouveau reproché aux consorts GROUPE1.) de stationner leurs véhicules sur le terrain privé du voisin et ce malgré avertissement du 29 avril 2024 précité. Par ailleurs, il est également reproché aux consorts GROUPE1.) de faire usage du jardin alors que celui-ci ne ferait pas partie du contrat de bail et d'avoir procédé à une réclamation auprès de la commune en date du 29 juillet 2024 en raison d'une clôture érigée par PERSONNE1.).

Enfin, par courrier du 26 juin 2025, PERSONNE1.) reproche aux consorts GROUPE1.) de stationner leurs véhicules sur le terrain voisin, ainsi que sur la place de parking appartenant à un autre occupant de l'immeuble.

Le tribunal tient à relever que tous ces reproches formulés par PERSONNE1.) à l'égard des consorts GROUPE1.) relèvent de ses propres déclarations unilatérales.

Même s'il résulte des photographies versées en cause que les consorts GROUPE1.) disposent d'une étagère dans la cage d'escalier, il n'est pas établi que celle-ci entrave le chemin de secours. Bien qu'une photographie soit versée en cause montrant un frigo sur la terrasse des consorts GROUPE1.), PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que celui-ci est branché à l'électricité, respectivement qu'il causerait un risque de sécurité. En ce qui concerne le prétendu stockage d'encombrants dans des espaces communs ou non loués, il y a lieu de relever qu'il ne résulte pas de la photographie versée en cause que les encombrants ont été en réalité stockés dans un espace commun, respectivement non loué par les consorts GROUPE1.). Quant aux pièges à souris, il n'est nullement établi que la pose de telles pièges violerait un quelconque règlement interne, d'ailleurs non versé en cause.

En ce qui concerne le stationnement des véhicules sur le terrain privé voisin, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que le propriétaire dudit terrain s'opposerait audit stationnement. Aucune pièce en ce sens n'est versée en cause, ni une plainte du voisin, ni d'ailleurs une attestation testimoniale. Les faits ne sont pas davantage offerts en preuve.

Il n'est pas non plus établi en quoi une réclamation des consorts GROUPE1.) auprès de la commune constituerait un manquement dans leur chef quant à leurs obligations en tant que locataires.

Enfin, il convient encore de relever que PERSONNE1.) soutient que tous ces faits seraient contraires au règlement interne. Or, ledit règlement n'est pas versé en cause, de sorte que le tribunal ne se trouve pas en mesure de vérifier si les consorts GROUPE1.) ont effectivement violé le règlement interne.

Au vu de ce qui précède, tous ces reproches formulés à l'encontre des consorts GROUPE1.) ne constituent pas un manquement dans le chef de ces derniers quant à leurs obligations en tant que locataires et justifiant, le cas échéant, la résiliation judiciaire du contrat de bail.

PERSONNE1.) fait encore état de tapages dans le chef des consorts GROUPE1.).

Il est de principe que les tapages prolongés et violents sont de nature à porter atteinte au repos des habitants de l'immeuble et constituent ainsi un manquement du preneur à son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille.

Pour qu'il y ait manquement du preneur à son obligation contractuelle, il faut partant qu'il y ait tapage et que ce tapage soit prolongé et violent. Des faits isolés ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Il résulte de l'attestation testimoniale établie par PERSONNE4.), locataire d'un appartement au 2^e étage, que ce dernier aurait des différends avec PERSONNE2.) depuis le mois d'octobre 2023. Le témoin attestateur déclare que « Während der ersten 10 Tage meines Aufenthalts im Oktober 2023 (...) schrieb mir Herr PERSONNE2.) eine Nachricht und beschwerte sich über den Lärm während der laut Hausordnung erlaubten Zeit (...). Nach einigen Tagen trafen wir uns vor dem Eingang des Gebäudes und redeten, doch dann begann er Lärm zu machen (...) ».

Le tribunal constate que le(s) fait(s) date(nt) d'octobre 2023, - soit il y a deux ans - , et qu'il ne résulte pas de ladite attestation testimoniale qu'il s'agisse d'un fait isolé ou bien de faits répétés et prolongés.

Dans la mesure où l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE4.) est trop vague, elle n'est ni pertinente ni concluante.

La preuve de tapages dans le chef des consorts GROUPE1.) n'est par conséquent pas rapportée.

Au vu de tous les développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) n'établit pas un défaut d'usage de la chose louée en bon père de famille dans le chef des consorts GROUPE1.).

Le moyen laisse partant d'être fondé.

- Le prétendu paiement tardif des loyers

Le contrat de bail stipule que le loyer est payable d'avance le premier de chaque mois.

Or, il résulte des extraits bancaires versés en cause par PERSONNE1.) que les consorts GROUPE1.) n'ont payé le loyer que vers le 10 de chaque mois.

En l'occurrence, il y a lieu de relever que PERSONNE1.) n'a jamais mis ses locataires en demeure de payer leur loyer le premier du mois avant d'agir en justice. Le paiement tardif des loyers n'a même pas fait l'objet de la résiliation du contrat de bail intervenue par courrier du 31 mai 2024.

Il y a dès lors lieu de constater que PERSONNE1.) n'était au plus tard plus d'accord avec un paiement tardif du loyer à partir du dépôt de sa requête introductive d'instance le 26 mai 2025 dans le cadre de laquelle PERSONNE1.) a sollicité la résiliation judiciaire du contrat de bail pour, entre autres, paiement tardif du loyer.

Etant donné que PERSONNE1.) n'invoque plus un paiement tardif du loyer à partir du mois de juin 2025, soit après le dépôt de la requête en date du 26 mai 2025, le moyen laisse d'être fondé.

- Le prétendu comportement irrespectueux

Suivant l'avertissement pour « non-respect du règlement interne » du 29 avril 2024 adressé par PERSONNE1.) aux consorts GROUPE1.), le bailleur fait état d'un comportement irrespectueux dans le chef de ces derniers lors de leur dernière rencontre où des propos grossiers lui auraient été adressés et un geste offensant aurait été posé.

Il résulte des éléments du dossier que PERSONNE1.) a suivi une psychothérapie en juin et juillet 2024.

Suivant courrier du 18 octobre 2024, il est reproché un comportement agressif aux consorts GROUPE1.) envers leur bailleur et sa famille.

PERSONNE1.) verse encore un certificat médical daté au 30 avril 2025 duquel il résulte que ce dernier a subi une contusion avec douleur périorbitaire à droite et que qu'il souffrirait d'une douleur sans hématome au niveau de l'avant-bras droit.

Suivant courrier du 26 juin 2025 envoyé aux consorts GROUPE1.), PERSONNE1.) fait de nouveau état d'une confrontation verbale entre parties en raison de laquelle la police aurait dû intervenir.

PERSONNE4.) déclare dans son attestation testimoniale qu'il aurait été présent en date du 30 avril 2025 quand PERSONNE2.) aurait agressé physiquement PERSONNE1.).

Le témoin attestateur PERSONNE5.) (ci-après « PERSONNE5. ») de son côté déclare qu'en date du 30 avril 2025, il serait passé devant l'immeuble situé à ADRESSE2.), et y aurait vu la police ainsi qu'une ambulance. Il se serait dès lors arrêté pour vérifier ce qui se serait passé. Il aurait alors vu PERSONNE1.) dans l'ambulance qui n'aurait présenté aucune blessure. Les policiers sur les lieux auraient confirmé que PERSONNE1.) serait indemne.

Même s'il résulte de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) que PERSONNE1.) avait été agressé physiquement par PERSONNE2.) en date du 30 avril 2025, il n'est toutefois pas établi que cette agression physique aurait été d'une telle envergure que celle-ci aurait causé les blessures dont fait état le certificat médical établi en date du même jour et ce eu égard aux déclarations de PERSONNE5.) et aux contestations des consorts GROUPE1.).

L'attestation testimoniale de PERSONNE4.) est rédigée de manière trop vague pour établir si l'agression physique dont il témoigne était une simple poussée ou de réels coups de violence ayant pu causer une blessure. Les circonstances de l'altercation entre parties ne sont aucunement établies par les éléments du dossier.

En ce qui concerne les autres prétendus comportements irrespectueux des consorts GROUPE1.) envers leur bailleur, ceux-ci résultent seulement de déclarations unilatérales de PERSONNE1.) et ne sont nullement corroborés par un quelconque élément du dossier.

Il n'est par ailleurs nullement établi que la psychothérapie suivie par PERSONNE1.) aurait été en relation causale avec un prétendu comportement irrespectueux dans le chef de ses locataires.

Enfin, il ne résulte d'aucun élément du dossier que les consorts GROUPE1.) auraient accepté un comportement irrespectueux envers la famille du bailleur. Bien qu'il soit établi qu'une agression physique a eu lieu en date du 30 avril 2025 de la part de PERSONNE2.) envers PERSONNE1.), toujours est-il qu'à défaut de tout autre élément du dossier et notamment en l'absence des circonstances exactes de l'altercation, il y a lieu de retenir que celle-ci n'était pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Conclusion :

Au vu de tous les développements qui précèdent, le tribunal décide que les consorts GROUPE1.) n'ont pas gravement manqué à leurs obligations contractuelles, de sorte qu'il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

3. La validité de la résiliation par courrier du 31 mai 2024

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande de constater que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier du 31 mai 2024, en invoquant le défaut de souscription d'une assurance locative, le comportement irrespectueux envers le bailleur et sa famille et le défaut d'user de la chose louée en bon père de famille. Il demande encore de constater que les consorts GROUPE1.) sont à considérer comme étant des occupants sans droit ni titre eu égard à ladite résiliation.

Les consorts GROUPE1.) s'opposent auxdites demandes.

Tel que relevé ci-avant, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve d'un défaut de souscription d'une assurance locative, ni d'ailleurs d'un défaut d'user de la chose louée en bon père de famille dans le chef des consorts GROUPE1.).

Il ne rapporte pas non plus la preuve d'un comportement irrespectueux dans le chef des consorts GROUPE1.) à son égard et de sa famille. Il y a lieu de noter que le seul fait établi date du 30 avril 2025, soit après la lettre de résiliation du 31 mai 2024.

Par conséquent, il convient de retenir que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié par courrier du 31 mai 2024 avec effet au 1^{er} décembre 2024.

Les consorts GROUPE1.) ne sont dès lors pas à considérer comme étant des occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} décembre 2024.

En l'absence d'une résiliation judiciaire du contrat de bail et dans la mesure où le contrat de bail n'a pas été valablement résilié, la demande de PERSONNE1.) en déguerpissement de ses locataires, respectivement des occupants sans droit ni titre requiert un rejet.

4. L'indemnité de relocation

PERSONNE1.) réclame une indemnité de relocation de 6.000.- euros, outre les intérêts.

Les consorts GROUPE1.) demandent de déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande en obtention d'une indemnité de relocation.

L'article 1760 du Code civil prévoit qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

En l'espèce, le contrat de bail conclu entre parties n'a pas été résilié par la faute des locataires, de sorte que la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de relocation est à déclarer non fondée.

5. Les demandes accessoires

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 700.- euros, tandis que les consorts GROUPE1.) réclament une indemnité de procédure de 3.000.- 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.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) requiert un rejet.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à la charge des consorts GROUPE1.). Il convient partant de leur 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.

En l'espèce, 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, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) 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,

rejette le moyen tiré de l'exception du libellé obscur,

reçoit la requête en la forme pour le surplus,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en paiement de l'arriéré de loyer pour le mois de mai 2025,

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties,

dit que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié par courrier du 31 mai 2024,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant au déguerpissement des locataires, respectivement des occupants sans droit ni titre,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de relocation,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 500.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le montant de **500.- euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,
condamne PERSONNE1.) 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.