

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 Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

- 1) **PERSONNE2.)**,
- 2) **PERSONNE3.)**, et
- 3) **PERSONNE4.)**, les trois demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, sub1) et sub2) comparant en personne, sub3) ne comparant pas à l'audience.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 3 septembre 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, 9 octobre 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 reconvoication conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), l'affaire fut utilement retenue à

l'audience publique du jeudi, 6 novembre 2025, et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Denis WEINQUIN, mandataire de la partie demanderesse, fut entendu en ses prétentions.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) furent entendus en leurs explications et moyens. PERSONNE4.) ne comparut pas à l'audience, ni en personne, ni par mandataire.

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 3 septembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le montant de 5.100.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet à septembre 2025, outre les intérêts.

Elle a sollicité la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et a partant conclu au déguerpissement des locataires des lieux loués, sous peine d'astreinte.

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

A l'audience des plaidoiries du 6 novembre 2025 et sur question du tribunal, PERSONNE1.) explique que la requête introductive d'instance contient une erreur quant à la qualification de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.). En effet, ces derniers seraient des colocataires d'PERSONNE2.) et non pas ses cautions tel qu'erronnellement indiqué dans la requête.

PERSONNE1.) augmente sa demande en paiement d'arriérés de loyers du montant de [2 mois x 1.700.- =] 3.400.- euros pour les mois d'octobre et novembre 2025, pour la porter au montant total de 8.500.- euros.

Elle demande encore la condamnation des locataires à rallumer le chauffage.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers et ne s'opposent pas à la demande de PERSONNE1.) tendant à

la résiliation judiciaire du contrat de bail et au déguerpissement des lieux loués. Ils demandent cependant un délai de déguerpissement jusqu'à la fin de l'année 2025.

En ce qui concerne le chauffage, ils contestent que celui-ci ne soit pas allumé et concluent dès lors au rejet de la demande de PERSONNE1.).

PERSONNE4.), quoique régulièrement reconvoqué, n'a comparu ni en personne, ni par mandataire. En application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, le jugement est dès lors rendu contradictoirement à son encontre.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 20 avril 2024, ayant pris effet le 1^{er} mai 2024, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison d'habitation située à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.700.- euros.

Suivant avenant au contrat précité du 10 octobre 2024, PERSONNE1.) a encore donné en location le bien immobilier susvisé à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) aux mêmes conditions telles que découlant du contrat de bail conclu avec PERSONNE2.).

1. Les arriérés de loyers

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) réclame le montant de 8.500.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet à novembre 2025, outre les intérêts.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent 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 8.500.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet à novembre 2025.

Aux termes de l'article 1202 alinéa 1^{er} du Code civil, la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée.

En l'absence de preuve d'une solidarité conventionnelle ou légale, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sont tenus ni solidairement, ni *in solidum*.

Il convient dès lors de condamner PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement à payer à PERSONNE1.) le montant de 8.500.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 3.400.- euros à partir du 8

août 2025, date de la mise en demeure, sur le montant de 1.700.- euros à partir du 3 septembre 2025, date de la demande en justice, et sur le montant de 3.400.- euros à partir du 6 novembre 2025, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

2. La résiliation judiciaire du contrat de bail

PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail, demande à laquelle PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne s'opposent pas.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

En l'absence de contestations et eu égard à l'importance des arriérés de loyers, correspondant à cinq mensualités, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont gravement manqué à leurs 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 PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués.

En ce qui concerne le délai de déguerpissement, PERSONNE1.) sollicite un délai de 15 jours, au motif que la maison louée par PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) serait d'ores et déjà vide. Elle l'aurait pu constater quant elle aurait fait usage de son « droit de visite en tant que bailleur » il y a deux semaines.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent que le bien pris en location soit vide et soutiennent y habiter toujours.

Dans la mesure où PERSONNE2.) aurait trouvé un emploi trop éloigné de ADRESSE2.), ils se seraient déjà mis à la recherche d'un nouveau logement. Étant donné qu'à l'heure actuelle, ils n'en auraient pas encore trouvé, ils sollicitent un délai de déguerpissement jusqu'à la fin de l'année 2025.

Eu égard aux contestations d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) quant au fait allégué par PERSONNE1.) que la maison soit d'ores et déjà vide, - fait d'ailleurs non établi par les éléments du dossier -, et au vu de l'engagement d'PERSONNE2.)

d'apurer sa dette dans les meilleurs délais, le tribunal actuellement saisi décide d'accorder aux locataires un délai de déguerpissement jusqu'à la fin de l'année 2025, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Au stade actuel de la procédure et à défaut d'un refus formel d'PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) de déguerpir des lieux loués dans l'hypothèse d'une telle condamnation, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte.

3. Le chauffage

PERSONNE1.) demande de condamner les locataires à rallumer le chauffage.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à ladite demande, au motif que le chauffage serait allumé.

Eu égard aux contestations d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et en l'absence de tout élément du dossier établissant que le chauffage de la maison louée se trouverait actuellement éteinte, la demande de PERSONNE1.) requiert un rejet.

4. 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 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 d'PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.).

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 PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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,

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

la **déclare** recevable et fondée,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **8.500.- euros**, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 3.400.- euros à partir du 8 août 2025, date de la mise en demeure, sur le montant de 1.700.- euros à partir du 3 septembre 2025, date de la demande en justice, et sur le montant de 3.400.- euros à partir du 6 novembre 2025, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef jusqu'au 31 décembre 2025,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation d'PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à rallumer le chauffage,

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

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.