

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, sept janvier deux mille vingt-six

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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.), expert-comptable, et son épouse
PERSONNE2.), retraitée, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),
parties demanderesses,

comparant par Maître Agathe SEKROUN, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE3.), directeur commercial, demeurant à L-ADRESSE2.),
partie défenderesse,
comparant en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 5 septembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 15 octobre 2025 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après un report, elle a été utilement retenue en date 10 décembre 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Agathe SEKROUN, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, comparant pour les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a exposé le sujet de l'affaire et a fourni ses moyens et revendications.

Le défendeur PERSONNE3.), comparant en personne, a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 5 septembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir constater que le contrat de bail des parties a été valablement résilié en date du 22 août 2025, sinon en voir ordonner la résiliation judiciaire,
- voir ordonner le déguerpissement d'PERSONNE3.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 15.007,65 euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, et d'arriérés de charges, avec les intérêts légaux jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.700.- euros par mois à partir du 22 août 2025 jusqu'au parfait déguerpissement,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions, notamment le droit de demander des dommages et intérêts et d'augmenter la demande en cours d'instance.

À l'audience, Maître Agathe SEKROUN a augmenté la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 22.301,20 euros et a, quant au surplus, réitéré la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) telle que formulée dans la requête.

PERSONNE3.), quant à lui, a admis redevoir les arriérés de loyers réclamés, mais a contesté l'exactitude du décompte de charges de 2023 versé en cause et s'est opposé au paiement de frais relatifs à l'antenne collective et à la gérance de l'immeuble, ces frais étant à charge du propriétaire.

En sus, PERSONNE3.) a demandé à se voir accorder la faveur d'un remboursement échelonné de la dette.

Appréciation

La requête d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

En sus, il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 24 septembre 2013, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.), à des fins d'habitation, un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.100.- euros (augmenté ultérieurement à 1.400.- euros) et d'une avance sur charges de 300.- euros.

D'après l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont la deuxième consiste dans le paiement du prix du bail aux termes convenus.

Il en découle que le loyer doit être payé à la date convenue et qu'un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire. Ainsi, le bailleur ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement (cf. Lex THIELEN,

Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. Larcier 2020, p. 102, n° 122 ; TAL, 1^{er} mars 2016, n° 168/951).

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'PERSONNE3.) n'a plus payé les loyers et avances sur charges depuis le mois de décembre 2024.

Il convient partant de constater qu'PERSONNE3.) a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave d'PERSONNE3.) a justifié la résiliation du bail des parties à ses torts exclusifs par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 22 août 2025 avec effet au 31 août 2025 et justifie actuellement sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder à cette fin un délai de deux mois.

PERSONNE3.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} septembre 2025.

Il en découle que la demande en condamnation d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée à hauteur de 15.300.- euros (= 9 x 1.700.- euros) pour la période du 1^{er} décembre 2024 au 31 août 2025, et à majorer des intérêts légaux.

En sus, compte tenu du montant payé par PERSONNE3.) à titre de loyer mensuel en cours de bail, il échet de condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.400.- euros par mois, à partir du 1^{er} septembre 2025, jusqu'au jour de son parfait déguerpissement.

Cependant, faute d'accord d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) y relatif, il n'y a pas lieu d'accorder à PERSONNE3.) la faveur d'un paiement échelonné de la dette.

Quant aux arriérés de charges de 201,20 euros réclamés pour l'année 2023, il échet de noter que les frais relatifs à l'antenne collective à hauteur de 190.- euros pour 12 mois ne sont pas repris dans le décompte annuel de l'immeuble dressé par l'agence immobilière SOCIETE1.) et qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de justifier avoir déboursé des frais relatifs à l'antenne collective au profit d'PERSONNE3.).

Par rapport aux frais de gérance de 551,38 euros par an, il convient de constater qu'ils ne sont pas non plus repris dans le décompte annuel de l'immeuble dressé par l'agence immobilière SOCIETE1.) et que ces frais sont en principe à charge du bailleur, sauf s'ils sont exposés dans l'intérêt exclusif du locataire, et si le bailleur prouve que ces frais n'auraient pas été causés si le syndic s'était borné au seul gardiennage de l'immeuble, sans exécuter des tâches incombant normalement aux locataires (cf. (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 255,

n° 309; TAL, 18 octobre 2016, n° 171674 du rôle). En l'espèce, une telle preuve fait défaut.

Eu égard aux développements qui précèdent, les frais relatifs à l'antenne collective et les frais de gérance ne sauraient être mis à charge d'PERSONNE3.).

La demande en paiement d'arriérés de charges pour l'année 2023 est dès lors à déclarer non fondée.

En revanche, la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits en justice.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

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 demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande,

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 15.300.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **15.300.- euros** avec les intérêts légaux à partir du 5 septembre 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le contrat de bail des parties du 24 septembre 2013 portant sur un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), a été valablement résilié par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 22 août 2025 avec effet au 31 août 2025 aux torts exclusifs d'PERSONNE3.),

constate qu'PERSONNE3.) est occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} septembre 2025,

déclare la demande en déguerpissement fondée,

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de deux mois 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.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à partir du 1^{er} septembre 2025, jusqu'à son parfait déguerpissement, une indemnité d'occupation de **1.400.- euros par mois**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'accorder à PERSONNE3.) la faveur d'un paiement échelonné de la dette,

déclare la demande en paiement d'arriérés de charges pour l'année 2023 non fondée,

dit fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **500.- euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.