

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-six janvier deux mille vingt-six

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 :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

représentée par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE1.), née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

laissant défaut.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 23 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, 23 octobre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 4 décembre 2025.

Le représentant de la partie demanderesse exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré, dont il ordonna la rupture en date du 16 décembre 2025 et l'affaire fut refixée à l'audience publique du lundi, 12 janvier 2026 pour continuation des débats.

A la prédite audience, l'affaire fut utilement retenue et le représentant de la partie demanderesse réexposa l'affaire.

La partie défenderesse laissa défaut.

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 de la Justice de Paix de Diekirch le 23 septembre 2025, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du bail entre parties et pour voir ordonner le déguerpissement forcé de la défenderesse dans les 8 jours de la notification du jugement à intervenir, voir condamner la défenderesse à lui payer la somme de 3.250.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges et voir réserver ses demandes relatives aux loyers ou indemnités d'occupation à échoir jusqu'au déguerpissement effectif du locataire et aux éventuels dommages-intérêts pour dégâts locatifs. La société anonyme SOCIETE1.) réclame encore paiement d'une indemnité de relocation de 2.500.- euros, d'une indemnité de procédure de 500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 4 décembre 2025, la requérante a expliqué qu'après paiement par la locataire des loyers et avances sur charges pour les mois d'août, septembre et octobre 2025, les mois de novembre et de décembre resteraient à nouveau impayés de sorte que le solde réduit et réclamé de 3.250.- euros n'aurait pas changé. Par ailleurs, la locataire n'aurait pas fourni de copie de l'attestation d'assurance contre les risques locatifs et de responsabilité civile malgré obligation prévue en ce sens par le contrat de bail. Il lui est encore reproché de ne pas répondre aux demandes de la bailleuse de pouvoir effectuer la visite des lieux annuelle prévue par le contrat. La demande relative à l'indemnité de relocation serait à réserver en attendant le déguerpissement de la locataire.

A l'audience du 12 janvier 2026, la requérante a déclaré augmenter sa demande du chef d'arriérés de loyer et d'avances sur charges du montant de 1.500.- euros, le loyer pour le mois de janvier 2026 étant également resté impayé. Il y a lieu de lui en donner acte. Les autres moyens et demandes seraient maintenus.

PERSONNE1.) n'a comparu ni à l'audience du 4 décembre 2025 ni à celle du 12 janvier 2026. Comme elle était toutefois personnellement présente à l'audience du 23 octobre 2025, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard par application des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal constate que par contrat de bail du 17 juillet 2023, prenant effet au 31 juillet 2023, la requérante a donné en location à PERSONNE1.) un appartement au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.250.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois ainsi que d'avances sur charges mensuelles de 250.- euros.

Eu égard aux pièces versées en cause et à l'absence de contestations quant à la dette d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 4.750.- euros.

En vertu de l'article 1728 du Code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, il résulte des éléments de la cause que, malgré mises en demeure, la locataire n'a pas fourni une attestation d'assurance risques locatifs à la bailleuse telle que prévue à l'article 10 du contrat de bail et elle n'a pas donné suite à ses demandes de visite conformément à l'article 16 du contrat de bail. La locataire reste par ailleurs en défaut de paiement de trois mois de loyers avec avances sur charges et d'un mois d'avances sur charges.

Le tribunal en vient à la conclusion que les manquements aux obligations contractuelles de la locataire sont d'une gravité telle à justifier la résiliation du bail à ses torts.

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

En ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de

procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

La partie requérante ne justifiant de l'iniquité requise, il convient de rejeter sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément à la demande de la société anonyme SOCIETE1.), il y a lieu de réserver ses demandes relatives aux indemnités d'occupation à échoir jusqu'au déguerpissement effectif du locataire, à l'indemnité de relocation de deux mois de loyer et aux éventuels dommages-intérêts pour dégâts locatifs et de fixer l'affaire de ces chefs au rôle général.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation au paiement des arriérés de loyer alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

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 la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés de loyer et d'avances sur charges ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyer et d'avances sur charges mensuelles fondée pour le montant de 4.750.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 4.750.- euros avec les intérêts légaux sur 3.250.- euros à partir du 4 décembre 2025 et sur 1.500.- euros à partir du 12 janvier 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde ;

ordonne l'exécution provisoire de la précédente condamnation, nonobstant appel et sans caution ;

déclare les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire fondées ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE1.) le bail portant sur un appartement au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE1.) 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 elle de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà la société anonyme SOCIETE1.) à faire expulser la 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 PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, partant en **déboute** ;

réserve les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) relatives aux indemnités d'occupation à échoir jusqu'au déguerpissement effectif de la locataire, à l'indemnité de relocation de deux mois de loyer et aux éventuels dommages-intérêts pour dégâts locatifs ;

fixe l'affaire de ces chefs au rôle général ;

condamne PERSONNE1.) 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.