

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du lundi, deux février deux mille vingt-six**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**e n t r e :**

- 1) **PERSONNE1.)**, née le DATE1.), et son époux
- 2) **PERSONNE2.)**, né le DATE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses,**

représentées par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**e t :**

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

**partie défenderesse,**

représentée par Maître Noémie SCHAMMO, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 18 novembre 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 lundi, 8 décembre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 19 janvier 2026.

Le représentant des parties demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante de la partie défenderesse fut entendue en ses moyens et explications.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il 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 18 novembre 2025, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, pour voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 6.200.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois d'octobre et novembre 2025 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour voir constater la résiliation d'un commun accord du contrat de bail avec effet au 31 décembre 2025, sinon prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties aux torts de la partie défenderesse, et condamner cette dernière au déguerpissement.

La requête tend encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, à l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire et à la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Les parties requérantes se sont par la même requête encore réservé le droit d'augmenter leur demande en cours d'instance et de réclamer le remboursement des frais de remise en état de la maison.

A l'audience du 19 janvier 2026, les requérants ont augmenté leur demande en relation avec les arriérés de loyers à la somme de 9.300.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois d'octobre à décembre 2025, la partie défenderesse ayant quitté les lieux en date du 30 décembre 2025. La demande en déguerpissement serait dès lors devenue sans objet et les demandes en dommages-intérêts pour dégâts locatifs et en allocation d'une indemnité de procédure seraient à réserver. Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.) n'a pas contesté l'impayé des loyers mais a fait valoir l'exception d'inexécution pour cause des vices affectant l'immeuble lui donné en location et qui auraient été dénoncés aux parties bailleuses. Celles-ci auraient dès lors violé leurs obligations de délivrer au locataire un immeuble en bon état de réparations locatives et d'entretenir l'immeuble donné en location ainsi que la garantie de jouissance paisible des lieux loués. La défenderesse a relevé qu'il s'agirait en

l'occurrence d'un problème structurel de l'immeuble et que les bailleurs n'auraient pas été réactifs. Elle s'est réservé le droit de formuler ultérieurement une demande reconventionnelle et a requis le rejet du moins partiel de la demande principale.

PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont critiqué les développements de la défenderesse en soulignant que les pièces feraient état de troubles datant de 2022 mais que la dénonciation ne daterait que de 2025. Or, il incomberait au locataire d'informer le bailleur dans les meilleurs délais. Par ailleurs, après en avoir été informés, les bailleurs auraient immédiatement réagi. Ils ont requis le rejet des photos non datées versées en cause.

La requête régulière en la forme est recevable à cet égard.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial en date du 22 février 2019 prenant effet au 1<sup>er</sup> juin 2019, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un immeuble à usage mixte sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.000.- euros ttc, augmenté à 3.100.- euros ttc à partir du 1<sup>er</sup> juin 2022.

En date du 12 août 2025, les parties ont signé une résiliation d'un commun accord afin de mettre un terme au contrat de bail avec effet au 31 décembre 2025.

Il n'est pas autrement contesté que PERSONNE3.) a quitté les lieux en date du 30 décembre 2025.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

En vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du Code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles.

Pour justifier l'exception d'inexécution et la suspension du paiement du loyer, il faut un manquement grave du bailleur à ses obligations et il faut que le défaut d'exécution des travaux d'entretien prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués.

Ainsi, le non-paiement intégral du loyer ne se justifie qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les Baux en Général, 2ème édition, 2000, p. 258).

Il est de principe que le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement grave par le bailleur à son obligation de garantir une jouissance paisible au locataire.

Il appartient au locataire non seulement d'établir le bien-fondé des doléances qu'il invoque mais également d'avoir dénoncé les troubles dans les meilleurs délais au bailleur.

Devant les contestations des parties demanderesse, il appartient partant à PERSONNE3.) d'établir qu'elle a informé les bailleurs du fait des infiltrations alléguées.

Par courrier du mandataire de PERSONNE3.) du 25 septembre 2025, les bailleurs ont été informés que le local loué serait affecté de graves problèmes d'infiltration.

Les bailleurs affirment ne pas avoir pu accéder à la maison malgré demande en ce sens adressée à la locataire.

Le tribunal relève que les photos versées en cause ne sont ni datées ni contradictoires de sorte que tant l'existence que l'envergure des infiltrations alléguées ne sont pas déterminables. De surcroît, et pour autant que celles-ci seraient établies, l'origine des infiltrations reste inconnue.

L'exception d'inexécution invoquée par la partie défenderesse pour justifier le non-paiement est à rejeter au vu de tout ce qui précède.

Dans ces conditions, la demande de la partie défenderesse en réduction respectivement en dispense de paiement du loyer est à rejeter.

La demande en paiement est dès lors fondée à hauteur de 9.300.- euros à titre des arriérés de loyer pour les mois d'octobre à décembre 2025.

Il est constant en cause que les parties ont résilié le contrat de bail d'un commun accord avec effet au 31 décembre 2025 et que PERSONNE3.) a quitté les lieux de sorte que la demande en déguerpissement est devenue sans objet.

Dans la mesure où les bailleurs font encore valoir des dégâts locatifs qui font actuellement l'objet d'une mesure d'instruction, il y a lieu de réserver ce volet, ainsi que les autres volets de la demande.

### **P a r   c e s   m o t i f s :**

le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**déclare** la requête recevable ;

**donne** acte à PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en paiement d'arriérés de loyer ;

**dit** la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives telle que modifiée à l'audience recevable et fondée ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) la somme de 9.300.- euros avec les intérêts légaux sur 6.200.- euros à partir du 18 novembre 2025 et sur 3.100.- euros à partir du 19 janvier 2026, chaque fois jusqu'à solde ;

**constate** que le contrat de bail a été valablement résilié d'un commun accord en date du 12 août 2025 avec effet au 31 décembre 2025 ;

**constate** que la demande en déguerpissement est devenue sans objet ;

**sursoit** à statuer pour le surplus ;

**refixe** l'affaire à l'audience publique du **lundi, 11 mai 2026 à 15.00 heures**, salle 1 de la Justice de Paix de Diekirch ;

**réserve** les frais.

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.