

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 à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

partie demanderesse,

comparant en personne, assisté de Monsieur PERSONNE2.),

e t :

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

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 12 décembre 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, 19 janvier 2026, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

La partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 12 décembre 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de céans pour s'y entendre condamner à payer au requérant la somme de 3.000.- euros à titre d'arriérés d'avances sur charges mensuelles pour les mois de mai 2024 à avril 2025, pour voir résilier le contrat de bail entre parties pour faute grave dans le chef du locataire ainsi que pour voir ordonner son déguerpissement forcé dans un délai de 8 jours à partir de la date où le jugement est coulé en force de chose jugée.

Il a par ailleurs réclamé une indemnité de procédure de 200.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la demande pécuniaire.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait sous-loué au défendeur une partie d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), contre paiement d'un loyer de 725.- euros et d'avances sur charges de 250.- euros par mois. Depuis le 1^{er} mai 2024 jusqu'à son départ des lieux le 30 avril 2025, PERSONNE3.) n'aurait pas réglé les avances. Il a précisé que le contrat de sous-bail entre parties serait oral.

PERSONNE3.) s'y oppose et affirme qu'il n'y aurait pas d'accord sur le paiement d'avances sur charges. Les parties auraient convenu de partager le paiement des différentes factures entre elles en fonction de la surface occupée par chacune. La partie défenderesse soutient qu'elle aurait respecté cet engagement et qu'elle aurait donné de l'argent à PERSONNE1.) pour le règlement des factures. Toutefois, ce dernier aurait employé l'argent à d'autres fins.

Le tribunal relève que PERSONNE3.) ne conteste pas avoir été sous-locataire d'une partie de l'immeuble sis à ADRESSE1.) suivant contrat oral conclu avec PERSONNE1.).

En ce qui concerne l'obligation de PERSONNE3.) au paiement d'éventuelles avances sur charges locatives mensuelles, il incombe à PERSONNE1.) d'en rapporter la preuve, conformément à l'article 1315 du Code civil.

Cette preuve ne ressort d'aucun élément du dossier.

Il y a donc lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en paiement d'arriérés d'avances sur charges mensuelles.

En l'absence de faute commise par le sous-locataire, il y a encore lieu de déclarer les demandes en résiliation et en déguerpissement non fondées.

La partie demanderesse ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande recevable en la forme ;

déclare la demande d'PERSONNE1.) en paiement d'arriérés d'avances sur charges mensuelles non fondée, partant en **déboute** ;

déclare les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement du sous-locataire non fondées ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement ;

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.