

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quatre février 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.) et son épouse
PERSONNE2.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE3.) et son épouse
PERSONNE4.), les deux sans état connu, demeurant actuellement à L-ADRESSE2.),
ayant demeuré auparavant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

comparant par PERSONNE4.).

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 1063/25 du 9 juillet 2025, dont le dispositif est conçu comme suit :

« 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 la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 5.850.- euros,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 3.900.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.950.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 juin 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

assortit ces condamnations de l'exécution provisoire,

déclare la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement fondée,

partant, déclare résilié aux torts de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le contrat de bail des parties du 27 septembre 2023 portant sur un appartement situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.),

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, autorise d'ores et déjà PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme

légale, le tout aux frais de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

sursoit à statuer sur la demande en obtention d'une indemnité de relocation,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils se réservent le droit de demander ultérieurement le paiement de loyers à échoir et de dommages et intérêts pour dommages locatifs éventuels,

refixe l'affaire sine die,

réserve la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance. »

* * * * *

À la demande de Maître Daniel BAULISCH, l'affaire a été reproduite à l'audience publique du mercredi, 10 décembre 2025 à 14.30 heures, et après deux remises, elle a été utilement retenue à l'audience du 21 janvier 2026 où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Daniel BAULISCH, comparant pour les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a fourni des explications au sujet de son décompte versé aux débats.

La partie défenderesse PERSONNE4.), comparant pour elle-même et son époux PERSONNE3.), a été entendue en ses réponses.

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 jugement n° 1063/25 du tribunal de paix de Diekirch du 9 juillet 2025 dont le dispositif est repris ci-dessus, le contrat de bail des parties a été déclaré résilié aux torts de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et ces derniers ont été condamnés à déguerpir des lieux loués endéans un délai de trois mois suivant la notification du jugement.

Faute de s'être exécutés volontairement, l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch a procédé à l'expulsion forcée de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'appartement sis à L-ADRESSE3.), en date du 21 novembre 2025.

À l'audience du 21 janvier 2026, Maître Daniel BAULISCH a demandé à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement au paiement du montant de 9.165.- euros à titre de « *loyers impayés après jugement* » pour la période du 1^{er} juillet au 21 novembre 2025 et au paiement du montant de 5.337,50.- euros à titre d'indemnité de relocation (erronément indiquée comme indemnité d'occupation dans le décompte versé) pour la période du 22 novembre 2025 au 21 février 2026.

PERSONNE4.) n'a pas contesté le bien-fondé des demandes adverses.

Quant à la demande en paiement de « *loyers impayés après jugement* », le tribunal se doit de relever qu'il est de principe qu'après la résiliation d'un contrat de bail, le propriétaire ne peut plus réclamer le paiement de loyers, mais d'une ou des indemnités d'occupation correspondant le plus souvent au montant du loyer convenu entre parties hors charges.

En l'espèce, il est constant qu'après la résiliation de leur contrat de bail par le jugement n° 1063/25 du 9 juillet 2025, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont continué à occuper les lieux de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sis à L-ADRESSE3.), jusqu'au jour de leur expulsion forcée.

Il convient dès lors de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 7.759.- euros [= 1.284.- euros + (3 x 1.750.- euros) + 1.225.- euros] à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 10 juillet 2025 au 21 novembre 2025, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En sus, faute de contestations formulées à cet égard par les parties défenderesses, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de relocation de trois mois, PERSONNE4.) ayant d'ailleurs admis à l'audience, que l'appartement loué a été rendu dans un mauvais état.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de relocation de 5.250.- euros (= 3 x 1.750.- euros), avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Finalement, le surplus de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à réserver conformément à la demande formulée par leur mandataire à l'audience en ce sens.

PAR CES MOTIFS

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

revu le jugement n° 1063/25 du 9 juillet 2025,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité d'occupation pour la période du 10 juillet 2025 au 21 novembre 2025,

condamne de ce chef PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **7.759.- euros**, avec les intérêts légaux à partir du 21 janvier 2026, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de relocation de trois mois,

condamne de ce chef PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **5.250.- euros**, avec les intérêts légaux à partir du 13 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

réserve le surplus de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que les frais et dépens de l'instance,

refixe l'affaire *sine die*.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, 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.