

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du lundi, neuf 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

**entre :**

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses,**

représentées par Maître Sandro LUCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pit MINDEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**e t :**

- 1) **PERSONNE3.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

comparant initialement par mandataire, laissant actuellement défaut.

---

**Faits :**

Suivant requête déposée le 10 octobre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 6 novembre 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, 2 février 2026.

Le représentant des parties demanderesses, Maître Sandro LUCI, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses ne comparurent pas à l'audience.

Le tribunal de paix de Diekirch prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique 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 10 octobre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part au paiement de la somme de 4.456,64.- euros à titre d'arriérés de loyer, d'avances sur charges et de frais d'internet. Ils ont encore conclu à la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires en raison des non-paiements et paiements tardifs ainsi qu'à leur déguerpissement. Ils ont en outre sollicité la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 3.410.- euros, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant aux condamnations pécuniaires.

A l'audience du 2 février 2026, les requérants ont déclaré augmenter leur demande du chef d'arriérés de loyer, d'avances sur charges et de frais d'internet au montant de 8.946,64.- euros.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), quoique régulièrement convoqués, n'était ni présents ni représentés à l'audience du 2 février 2026. Comme ils étaient représentés par mandataire aux audiences du 6 novembre 2025 et du 15 janvier 2026 pour demander la refixation de l'affaire, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard conformément à l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience publique, le tribunal constate que les arriérés de loyer, d'avances sur charges et de frais d'internet s'élèvent à 8.946,64.- euros pour la période de février 2025 à février 2026, tel que cela résulte du tableau figurant à la requête introductive d'instance ainsi que du décompte actualisé versé à l'audience. La demande est partant à déclarer fondée pour le prédit montant.

Compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail du 16 février 2025, il y a lieu à condamnation solidaire.

Le non-paiement des loyers avec avances aux époques convenues est une cause justificative de résiliation du bail.

En l'espèce, le tribunal retient que le non-paiement des loyers, avances sur charges et frais d'internet, ensemble le paiement tardif répété de ces derniers, est de nature à justifier la résiliation du bail aux torts des locataires.

La demande en résiliation et en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

Conformément à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de fixer au montant de 3.410.- euros l'indemnité d'occupation mensuelle à régler à partir de la résiliation judiciaire du bail.

Il y a lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation au paiement des loyers, avances sur charges et frais d'internet alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge des parties requérantes alors qu'elles ont dû exposer des frais pour faire valoir leurs droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300.- euros.

### **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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande relative aux arriérés de loyer, avances sur charges et frais d'internet ;

**déclare** la demande fondée ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 8.946,64.- euros avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2026 jusqu'à solde ;

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

**déclare** résilié aux torts des locataires le bail portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 40 jours** 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 les locataires 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 ;

**fixe** au montant de 3.410.- euros l'indemnité d'occupation mensuelle à régler à partir de la résiliation judiciaire du bail ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.