

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, seize 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 :

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

parties demanderesses,

représentées par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse,

représentée par Maître Chiara DICHTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 24 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 lundi, 27 octobre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 9 février 2026.

Le représentant des parties demanderesse, Maître Jean-Luc GONNER, exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Maître Chiara DICHTER, la représentante de la partie défenderesse, fut entendue en ses explications et moyens de défense.

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 en date du 24 septembre 2025, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 6.050.- euros du chef d'arriérés de loyer avec charges. Eu égard au non-paiement des loyers avec charges, ils demandent encore au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement forcé du locataire. Le jugement serait par ailleurs à assortir de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire et le défendeur à condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

A l'audience du 9 février 2026, les requérants ont précisé qu'une partie des arriérés aurait été payée mais qu'actuellement un montant de 2.750.- euros à titre d'arriérés pour les mois de janvier et mars 2025 ainsi que pour la moitié du mois de juin 2025 resterait toujours en souffrance. Il y a lieu de leur donner acte de leur réduction de la demande. Ils ont donc maintenu leurs demandes en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire.

PERSONNE3.) a affirmé qu'il ne subsisterait pas de dette. Ainsi, l'autre moitié du loyer de juin 2025 aurait été réglée entre les mains des bailleurs et pour les mois de janvier et mars 2025, il aurait eu une dispense de paiement en raison des travaux exécutés dans l'immeuble et achevés en août 2025. Par ailleurs, la caution locative lui devrait être restituée. Ainsi, il n'aurait pas eu la jouissance complète de l'immeuble durant 24 mois et il aurait pris en charge les frais d'électricité pour les travaux en question. Durant les travaux, son canapé, son ordinateur ainsi que son imprimante auraient été détruits et une caméra aurait disparu. Il formule encore une demande reconventionnelle en réduction du loyer à raison de 150.- euros par mois ainsi qu'en réparation des dommages subis à hauteur de 1.000.- euros. Il a encore donné à considérer que l'administration communale de ADRESSE3.) aurait déclaré les lieux non conformes aux normes d'habitabilité légales. Il n'a néanmoins pas mis en doute la nécessité de devoir quitter les lieux et a requis un délai de déguerpissement de trois mois. Finalement, il a encore formulé une demande en octroi d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) y ont répliqué en soulignant que les travaux allégués par le défendeur auraient été effectués en septembre et octobre 2023 dans l'atelier se trouvant dans le même immeuble mais ne faisant pas l'objet du contrat de bail, même si le locataire l'avait utilisé comme dépôt. A aucun moment, le studio occupé par PERSONNE3.) n'aurait été affecté. En septembre 2024, la toiture de l'immeuble aurait été rehaussée et le studio n'aurait pas été impacté. Les allégations de prétendus dommages subis de la part du locataire sont formellement contestées et ne seraient corroborées par la moindre pièce. A aucun moment, il n'y aurait eu de réclamations à ce sujet et il serait aberrant que le défendeur vienne réclamer telle indemnité. Tout paiement de loyer en espèces est formellement contesté. En ce qui concerne le courrier de l'administration communale de LIEU1.), ce serait à nouveau l'atelier non loué au défendeur qui serait visé. Les requérants se sont encore opposés au délai de déguerpissement sollicité par PERSONNE3.).

Ce dernier estime que l'attestation testimoniale versée en cause manquerait d'impartialité alors qu'elle aurait été rédigée par le fils des requérants. Il donne encore à considérer qu'il aurait loué l'intégralité de la maison et non seulement le studio qui ne serait d'ailleurs accessible qu'à travers l'atelier.

Il résulte du contrat de bail du 9 juillet 2023, ayant pris effet au 1^{er} août 2023, que PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros et de charges de 100.- euros par mois. Il découle toutefois des éléments de la cause, et notamment de la déclaration de PERSONNE3.) devant la police le 24 mai 2025 qu'il ne loue qu'un studio qui se trouve dans la maison sise au NUMERO1.). D'après l'attestation testimoniale versée en cause, le studio se compose d'une chambre à coucher, d'une cuisine et d'une salle de bain.

Le tribunal constate tout d'abord que le prétendu paiement des loyers et charges pour les mois de janvier et mars 2025 ne résulte pas des avis de débit versés en cause par PERSONNE3.) et rien ne permet d'affirmer que l'autre moitié du mois de juin 2025 a effectivement été payée.

En ce qui concerne les troubles de jouissance allégués par le locataire, les photos versées en cause font l'objet de contestations catégoriques des bailleurs et ne sont ni datées ni objectives et, à défaut d'autres pièces probantes, n'emportent pas la conviction du tribunal. Par ailleurs, la déclaration unilatérale de PERSONNE3.) faite à la police ne constitue pas un élément de preuve des faits allégués.

S'agissant du courrier de l'administration communale de LIEU1.) du 10 juin 2025 relatif aux critères d'habitabilité, de salubrité et d'hygiène de la maison sise à L-ADRESSE1.), le tribunal ne peut que constater son caractère vague et imprécis quant aux pièces concernées et ne permettant aucun lien concret avec le « studio » pris en location par PERSONNE3.). Ladite pièce n'est donc pas pertinente quant à l'appréciation du bien-fondé de sa demande.

En ce qui concerne le reproche de prétendus troubles de jouissance en raison de travaux, force est donc de constater qu'il n'est corroboré par aucune pièce versée en cause. Il en est de même quant à la dégradation d'un canapé, d'un ordinateur et d'une imprimante.

Par conséquent, tant la demande en réduction du loyer que celle en paiement de dommages-intérêts pour le préjudice subi, de surcroît non établi, sont à rejeter.

Il n'existe donc aucune justification du non-paiement des loyers avec charges pour le montant de 2.750.- euros, revendication dont le bien-fondé résulte à suffisance des pièces versées en cause et PERSONNE3.) est donc à condamner au paiement du prédit montant.

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 le locataire est resté en défaut de paiement de deux mois et demi de loyers avec charges.

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

Il y a dès lors lieu d'accéder à la demande des requérants et d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

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).

Les parties requérantes ne justifiant de l'iniquité requise, il convient de rejeter leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE3.) tendant au même objet est également à rejeter.

Faute par les parties demandereses de justifier de la condition de l'urgence ou du péril en la demeure à laquelle est subordonné l'octroi de l'exécution provisoire, il convient de ne pas faire droit à ce volet de la demande.

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 ;

donne acte à PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) de la réduction de leur demande relative aux arriérés de loyer avec charges ;

donne acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles en réduction du loyer et en indemnisation de son dommage matériel ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) relative aux arriérés de loyer avec charges fondée ;

partant,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) le montant de 2.750.- euros avec les intérêts légaux à partir du 24 septembre 2025 jusqu'à solde ;

déclare les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) non fondées, partant en **déboute** ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire fondée ;

partant,

déclare résilié aux torts de PERSONNE3.) le bail portant sur un studio au rez-de-chaussée dans la maison sise à L-ADRESSE1.) ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 3 (trois) mois** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) à faire expulser le 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 PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) 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.