

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 :

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

partie demanderesse,

représentée par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE2.), née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 10 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.

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

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Joël DECKER, exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Maître José LOPES GONCALVES, le représentant de la partie défenderesse, fut entendu 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 le 10 décembre 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner la défenderesse à lui payer la somme de 10.004,11.- euros à titre d'arriérés de loyer et de charges locatives, voir prononcer la résiliation du bail entre parties et pour voir ordonner le déguerpissement forcé de la défenderesse dans les 15 jours de la notification du jugement à intervenir. PERSONNE1.) réclame encore paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 9 février 2026, le requérant a déclaré augmenter sa demande en paiement d'arriérés de loyer et de charges au montant de 12.004,11.- euros alors que les mois de décembre et janvier resteraient impayés. Il y a lieu de lui en donner acte. Les charges locatives auraient trait à des taxes communales refacturées par le bailleur au locataire.

PERSONNE2.) n'a pas contesté la demande pécuniaire et a également manifesté sa volonté de quitter les lieux. Actuellement sa santé mentale serait affectée de sorte qu'elle aurait perdu le contrôle de la gestion de son quotidien. Au vu de l'ancienneté de son bail, elle a toutefois sollicité un délai de déguerpissement allongé.

Le tribunal constate que par contrat de bail du 19 septembre 2012, ayant pris effet au 15 septembre 2012, le requérant a donné en location à PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros, payable d'avance le quinze de chaque mois. Il n'est pas contesté que les taxes communales sont également à charge de la locataire.

Eu égard aux pièces versées en cause et à l'absence de contestations quant à la dette d'arriérés de loyers et de charges locatives, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 12.004,11.- euros.

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

Il y a dès lors lieu d'accéder à la demande du requérant et d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

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).

La partie requérante ne justifiant de l'iniquité requise, il convient de rejeter sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation au paiement des arriérés de loyer et de charges locatives alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

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.) de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés de loyer et de charges locatives ;

déclare cette demande fondée pour le montant de 12.004,11.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 12.004,11.- euros avec les intérêts légaux sur 10.004,11.- euros à partir du 10

décembre 2025 et sur 2.000.- euros à partir du 9 février 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde ;

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

déclare les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire fondées ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) le bail portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 2 mois** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser la 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 PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, partant en **déboute** ;

condamne PERSONNE2.) 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.