

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 19 février 2026

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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 23 décembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 29 janvier 2026 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

L'affaire a été utilement retenue à cette audience publique et les débats ont eu lieu comme suit :

PERSONNE1.) a exposé le sujet de l'affaire et ses moyens.

PERSONNE2.) a été entendu en ses explications et moyens.

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 requête déposée le 23 décembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir déclarer résilié le contrat de bail des parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.),
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 1.800.- euros du chef d'arriérés de loyers des mois de novembre et décembre 2025, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, PERSONNE1.) a indiqué que les loyers des mois de novembre et décembre 2025 auraient entretemps été payés, mais que le loyer du mois de janvier 2026 demeurerait toujours impayé, de sorte que la demande en paiement d'arriérés de loyers serait à réduire au montant de 900.- euros.

Quant au surplus, PERSONNE1.) a réitéré la demande telle que formulée dans la requête et a reproché en sus à PERSONNE2.) que jusqu'à ce jour, il n'aurait pas versé la garantie locative de 1.600.- euros et aurait omis de conclure une assurance incendie.

PERSONNE2.) quant à lui, a admis que le loyer de janvier 2026 n'a pas encore été payé, mais s'est formellement opposé à la demande en résiliation et en déguerpissement.

Appréciation

La requête d'PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

En sus, il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail du 17 janvier 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) à des fins d'habitation, un logement situé sous le toit d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 900.- euros le premier jour de chaque mois.

D'après l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont la deuxième consiste dans le paiement du prix du bail aux termes convenus.

Il en découle que le loyer doit être payé à la date convenue et qu'un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire. Ainsi, le bailleur ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 102, n° 122 ; TAL, 1^{er} mars 2016, n° 168/951).

En l'espèce, il est constant que PERSONNE2.) n'a pas encore réglé le loyer du mois de janvier 2026, mais que les autres loyers dont le paiement lui a été réclamé, ont entretemps été réglés.

Au vu de cette circonstance, le tribunal estime que PERSONNE2.) n'est pas indigne d'une certaine clémence.

Dans ces conditions, il y a lieu de refixer l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure et d'enjoindre à PERSONNE2.) de régler sans délai le loyer du mois de janvier 2026 et les autres loyers à échoir le premier jour de chaque mois.

Dans l'attente, il convient de sursoir à statuer quant au surplus de l'affaire et de réserver les frais et dépens de l'instance.

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 la réduction de sa demande,

constate que PERSONNE2.) n'a pas encore réglé le loyer du mois de janvier 2026, mais que les loyers des mois de novembre et décembre 2025 ont été réglés,

enjoint à PERSONNE2.) de régler sans délai le loyer du mois de janvier 2026,

enjoint à PERSONNE2.) de régler les autres loyers à échoir le premier jour de chaque mois,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du jeudi, 17 septembre 2026 à 14.30 heures, salle n° 1,

sursoit à statuer quant au surplus de l'affaire,

réserve les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER 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.