

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-trois 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 :

I.) (D-BAIL-356/25)

la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Eric FERRANDINI, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch, assisté de Monsieur PERSONNE1.), gérant,

e t :

- 1) **PERSONNE2.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

II.) (D-BAIL-8/26)

- 1) **PERSONNE2.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à ADRESSE2.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Eric FERRANDINI, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch, assisté de Monsieur PERSONNE1.), gérant.

=====

F A I T S :

I.) Suivant une requête déposée en date du 7 novembre 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 mercredi, 19 novembre 2025 à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

II.) Suivant une requête déposée en date du 9 janvier 2026 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, 16 février 2026 à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Les deux affaires furent utilement retenues à la prédite audience publique du lundi, 16 février 2026.

Les représentants des parties furent entendus en leurs lectures de requêtes introductives, exposés d'affaire et moyens respectifs.

Sur ce le tribunal prit les affaires en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Suivant contrat de bail du 21 mai 2024, ayant pris effet au 1^{er} juin 2024, la société civile immobilière SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et

PERSONNE3.) une maison sise à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.650.- euros.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 7 novembre 2025, la société civile immobilière SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié sinon voir résilier le bail aux torts exclusifs des locataires du chef de non-paiement de loyers et de défaut d'assurance contre les risques locatifs, voir s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir, voir condamner les locataires solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 3.500.- euros avec les intérêts légaux à partir du 18 juin 2025, sinon du 12 août 2025, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et voir ordonner l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points. Elle s'est réservé le droit de formuler ultérieurement une demande en paiement des loyers ou indemnités d'occupation à échoir ainsi que d'une indemnité de relocation, d'une indemnité d'indisponibilité ou de dommages-intérêts pour dégâts locatifs éventuels. La requérante a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 9 janvier 2026, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont régulièrement fait convoquer la société civile immobilière SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que celle-ci est en défaut depuis le 1^{er} juin 2024, sinon depuis le 14 octobre 2024 sinon depuis le 24 juin 2025, de garantir une jouissance paisible des lieux loués aux requérants, de la voir condamner à faire cesser les troubles de jouissance endéans le mois de la notification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard, plafonnée au montant annuel de 31.800.- euros, voir condamner la défenderesse au paiement du montant de 6.000.- euros à titre de dommages-intérêts pour défaut de jouissance au cours de l'année 2025 et voir ordonner la réduction du loyer au montant de 2.150.- euros par mois pour les périodes futures durant lesquelles la jouissance paisible ne serait pas assurée. Ils ont encore conclu à l'allocation de la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires introduites par requêtes des 7 novembre 2025 et 9 janvier 2026 afin d'y statuer par un seul et même jugement.

A l'audience du 16 février 2026, la société civile immobilière SOCIETE1.) a déclaré augmenter sa demande relative aux arriérés de loyer au montant de 5.000.- euros, les locataires restant en défaut de régler un montant de 500.- euros par mois depuis mai 2025. Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont affirmé que la jouissance paisible des lieux loués ne serait pas possible en raison des vibrations et nuisances sonores

perceptibles à l'intérieur. D'après eux, les matériaux employés lors de la construction de la chaussée auraient tendance à permettre un affaissement de celle-ci. Entretemps, des fissures se seraient même créées dans la maison. Les locataires sont d'avis qu'il appartiendrait au propriétaire d'agir alors qu'ils ne disposeraient d'aucun moyen. Le bien-fondé de leur demande aurait comme corollaire le rejet des demandes adverses, le reproche du défaut d'assurance étant contredit par les pièces versées en cause. Pour le cas où les faits tels qu'allégués par les locataires ne seraient pas établis à suffisance de droit par les éléments du dossier, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont encore formulé une offre de preuve par voie d'expertise.

La société civile immobilière SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait, depuis juin 2024, toujours réagi avec la diligence requise face aux doléances de ses locataires. Elle a affirmé qu'après l'expertise EXPERT1.) du 11 novembre 2024 dressée sur requête de l'entreprise SOCIETE2.), un forage aurait encore été effectué et la surface litigieuse aurait été goudronnée. Malgré tous ces efforts, les locataires continueraient à se plaindre. Elle reste fermement convaincue qu'il n'existerait le moindre problème en l'espèce et les pièces versées en cause ne permettraient pas d'en venir à une autre conclusion. A ce titre, elle renvoie aux déclarations de l'expert EXPERT1.) qui ferait état de « bruissements ». En se basant sur l'article 1725 du Code civil, elle souligne que le bailleur ne saurait être tenu des voies de fait d'un tiers et des troubles ainsi causés à son locataire. Une retenue, même partielle, du loyer serait d'ailleurs prohibée par le contrat.

Les demandes, régulièrement introduites dans les forme et délai de la loi, sont à déclarer recevables.

Il découle tant des explications fournies par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à l'audience que des pièces versées à l'appui de leurs prétentions, qu'ils se plaignent de vibrations générées par le trafic sur la rue principale à ADRESSE3.), probablement en lien avec l'état de la chaussée. Ainsi, en raison des nuisances sonores et des vibrations, ils seraient très fortement perturbés dans la jouissance du bien loué.

L'article 1719 du Code civil dispose notamment que le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Aux termes de l'article 1725 du Code civil, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Il y a trouble de fait, si le tiers vient troubler la jouissance paisible du preneur, sans prétendre à des droits sur la chose louée, il appartient alors au locataire lui-même d'y mettre fin, sans intervention du bailleur (Henri DE PAGE : Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, principaux contrats, n° 617, édition 1972).

Le preneur qui est victime d'un trouble de fait doit agir contre le tiers auteur pour y mettre fin et pour réclamer réparation. Sur le plan contractuel le locataire n'a aucun recours contre le bailleur, la responsabilité de celui-ci ne peut être mise en cause que s'il a commis une faute aquilienne en rapport avec le dommage ; il en est notamment ainsi s'il a incité le tiers à commettre le trouble (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 650).

Tel que la société civile immobilière SOCIETE1.) le souligne à juste titre, pour autant qu'il existe, le trouble invoqué par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne peut recevoir que la qualification de trouble de fait, étant précisé qu'il y a trouble de fait lorsque le tiers vient troubler la jouissance paisible du preneur, sans prétendre à des droits sur la chose louée. Est par exemple considéré comme trouble de fait le bruit excessif accompagné de vibrations importantes (M. LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, 2e dét. N° 644).

Quant au fait de savoir si l'auteur du trouble est ou non un tiers, il est tout d'abord à noter que par tiers il faut entendre tant des personnes physiques que des personnes morales et institutions ou administrations publiques (L. THIELEN, Le Contrat de Bail, édit. Promoculture, Larcier, parue 2013, n° 103). Est considérée comme tiers, toute personne autre que le bailleur lui-même ou ceux qui tiennent leurs droits de lui. (M. LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, 2e dét. N° 646).

Par rapport aux relations contractuelles existant entre bailleur et preneur, l'autorité publique doit être assimilée à un tiers (cf. Y. MERCHIEERS, Les baux : le bail en général, n° 203).

S'il s'agit d'un trouble de jouissance suite à des travaux régulièrement exécutés par l'autorité publique, il n'y a pas trouble de droit, puisque l'administration n'invoque aucun droit sur la chose louée, ni vice de la chose, mais trouble de fait. Le bailleur ne doit donc pas en répondre (cf. op.cit., n° 203).

Sur base des prédites considérations, l'auteur des prétendus troubles, pour autant qu'il puisse être identifié, est partant à considérer comme tiers au sens de l'article 1725 du Code civil.

Au vu de la qualité de tiers dans le chef de l'auteur du trouble, le preneur n'a pas de recours contre le bailleur, mais doit agir directement contre le tiers, l'article 1725 précité in fine instituant une action du preneur contre le tiers en nom personnel.

C'est dès lors à tort que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent au paiement intégral du loyer et il y a lieu de rejeter leur demande.

Leur offre de preuve est à rejeter pour n'être ni pertinente ni concluante.

Par conséquent, la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) en condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer la somme de 5.000.- euros à titre d'arriérés de loyer dus pour les mois de mai 2025 à février 2026 est fondée. Conformément à l'article 9 des conditions générales du contrat de bail, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à condamner solidairement au paiement du prédit montant.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

Les locataires ayant rapporté la preuve de l'existence d'un contrat d'assurance relatif à l'immeuble loué, le reproche afférent n'est pas à retenir.

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 sur 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 (Novelles, Tome VI, Le louage des choses, Des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, le tribunal retient que le non-paiement des loyers est suffisamment grave et renouvelé pour entraîner la résiliation du bail aux torts des locataires.

La demande en résiliation et en déguerpissement est partant à déclarer fondée sauf à accorder aux locataires un délai de déguerpissement de quatre mois.

La demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure est à rejeter, la condition de l'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du nouveau code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Par ces motifs :

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes de la société civile immobilière SOCIETE1.) et de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en la forme ;

donne acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande ;

ordonne la jonction des demandes introduites par requêtes des 7 novembre 2025 et 9 janvier 2026 ;

déclare la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) fondée ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) la somme de **5.000.- euros** à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux sur 1.000.- euros à partir du 18 juin 2025, sur 1.000.- euros à partir du 12 août 2025, sur 1.000.- euros à partir du 7 octobre 2025 et sur 500.- euros à partir du 7 novembre 2025 et sur 1.500.- euros à partir du 16 février 2026, chaque fois jusqu'à solde ;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

déclare résilié aux torts des locataires le bail portant sur une maison sise à ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de 4 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 la partie demanderesse 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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) non fondée et en **déboute** ;

donne acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) qu'elle se réserve le droit de de formuler ultérieurement une demande en paiement des loyers ou indemnités d'occupation à échoir ainsi que d'une indemnité de relocation, d'une indemnité d'indisponibilité ou de dommages-intérêts pour dégâts locatifs éventuels ;

rejette les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamne PERSONNE2.) et 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.