

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

entre :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Janete SOARES, avocat, en remplacement de Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE1.), née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Nikita DE WINDT, avocat, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch.

Faits :

Suivant requête déposée le 7 janvier 2026 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 lundi, 2 février 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, 16 février 2026.

La représentante de la partie demanderesse, Maître Janete SOARES, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante de la partie défenderesse, Maître Nikita DE WINDT, fut entendue en ses explications et moyens de défense.

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 7 janvier 2026, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail entre parties, voir ordonner le déguerpissement forcé de la locataire, voir condamner la défenderesse au paiement de la somme de 3.450.- euros à titre d'arriérés de loyer et de charges et au paiement d'une indemnité de relocation de 2.550.- euros chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle s'est encore réservé le droit de réclamer le paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs éventuels. Elle a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 950.- euros sur base de l'article 240 du nouveau de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

A l'audience du 16 février 2026, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a déclaré augmenter sa demande du chef d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour les mois d'août, novembre et décembre 2025 et de janvier et février 2026 au montant total de 4.300.- euros. Elle a encore demandé à voir réserver sa demande en allocation d'une indemnité de relocation.

PERSONNE1.) n'a pas contesté la demande relative aux arriérés mais a tenu à préciser qu'elle n'aurait pas disposé de chauffage au courant du mois de novembre 2025. Elle se trouverait dans une situation financière délicate et a sollicité un délai de déguerpissement allongé.

Au vu des pièces versées par la requérante, dont notamment le contrat de sous-bail en date du 15 mai 2022, et des renseignements fournis à l'audience, la demande relative aux arriérés de loyer et de charges pour les mois d'août, novembre et décembre 2025 ainsi que de janvier et février 2026 est à déclarer fondée pour le montant de 4.300.- euros à assortir des intérêts légaux à partir des demandes respectives en justice jusqu'à paiement du solde.

Ladite demande n'ayant pas fait l'objet de contestations, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la précédente condamnation.

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

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que la locataire accuse des arriérés de loyer avec charges à hauteur de cinq mois.

Il y a lieu de retenir que de ce fait, PERSONNE1.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et la condamnation de cette dernière au déguerpissement.

Conformément à la demande de la requérante, il y a lieu de réserver tant sa demande en allocation d'une indemnité de relocation que le droit de réclamer ultérieurement paiement de dommages-intérêts pour cause de dégâts locatifs éventuels.

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

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande ;

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en la forme ;

déclare la demande fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 4.300.- euros avec les intérêts légaux sur 3.450.- euros

à partir du 7 janvier 2026 et sur 850.- euros à partir du 16 février 2026, chaque fois jusqu'à solde ;

ordonne l'exécution provisoire de la précédente condamnation nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE1.) le sous-bail portant sur une chambre meublée au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 3 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, partant en **déboute** ;

réserve la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de relocation et le droit demander ultérieurement la condamnation de la locataire au paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs éventuels ;

fixe l'affaire de ces chefs au rôle général ;

condamne PERSONNE1.) 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.