

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quatre mars deux mille vingt-six

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.), technicien communal, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Julie OE, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) PERSONNE2.), salariée, demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) PERSONNE3.), sans état connu, déclaré à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

sub. 1) comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub. 2) ne comparant pas.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 3 décembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du 8 décembre 2025 à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 7 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.

À cette date, l'affaire a été refixée à l'audience publique du mercredi, 4 février 2026 à 14.30 heures, en vue de la reconvoction de PERSONNE3.) en vertu de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Après une nouvelle remise, l'affaire a été retenue par expédient lors de l'audience publique du mercredi, 18 février 2026 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Julie OE, comparant pour la partie demanderesse PERSONNE1.), et Maître Daniel BAULISCH, comparant pour la partie défenderesse PERSONNE2.), ont informé le tribunal de leur accord.

Le défendeur PERSONNE3.), bien que régulièrement reconvoqué, n'a pas été présent, ni représenté.

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 3 décembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail des parties,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 5.000.- euros du chef d'arriérés de loyers pour les mois d'octobre à décembre 2025, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- se voir réserver le droit de réclamer le paiement de loyers à échoir.

À l'audience, Maître Julie OE a expliqué que PERSONNE1.) aurait entretemps trouvé un accord avec PERSONNE2.), qui souhaiterait rester seule dans les lieux loués après le départ de PERSONNE3.) et qui aurait entretemps procédé au paiement de tous les loyers en souffrance, de sorte que son mandant limiterait sa demande en résiliation et en déguerpissement à PERSONNE3.).

En sus, Maître Julie OE a indiqué que PERSONNE1.) renoncerait à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Maître Daniel BAULISCH quant à lui, a confirmé la réalité des développements de Maître Julie OE et a demandé à voir acter que tous les loyers réclamés ont été payés par PERSONNE2.).

Appréciation

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

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) qu'il ne maintient sa demande en résiliation et en déguerpissement qu'en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.).

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 21 novembre 2024, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), à des fins d'habitation, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 2.500.- 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 n'est pas contesté que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas réglé les loyers des mois d'octobre à décembre 2025 à la date convenue.

Il convient partant de constater que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont manqué gravement à leurs obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Cependant, dans la mesure où les parties s'accordent pour dire que PERSONNE2.) a entretemps réglé les loyers impayés des mois d'octobre à décembre 2025, de sorte qu'il y a lieu de lui en donner acte, et étant donné que PERSONNE1.) a marqué son accord à ce que le contrat litigieux continue à produire ses effets à l'égard de PERSONNE2.) et à ce qu'elle puisse rester dans les lieux loués, le bail du 21 novembre 2024 n'est à déclarer résilié qu'à l'égard de PERSONNE3.).

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

En sus, il convient de donner acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En revanche, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il ne maintient sa demande en résiliation et en déguerpissement qu'en ce qu'elle est dirigée à l'encontre PERSONNE3.),

déclare la demande en résiliation et en déguerpissement fondée en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de PERSONNE3.),

partant, **déclare** résilié le contrat de bail des parties du 21 novembre 2024 portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), à l'égard de PERSONNE3.),

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de deux 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.) à faire expulser PERSONNE3.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

donne acte à PERSONNE2.) qu'elle a payé les loyers des mois d'octobre à décembre 2025,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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 Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.