

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-trois mars 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 L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par sa fille PERSONNE2.), munie d'une procuration écrite,

e t

1) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE4.),** demeurant à L-ADRESSE2.), et

3) **PERSONNE5.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

sub1) et sub2) ne comparant pas à l'audience et sub3) ayant initialement comparu à l'audience du 16 février 2026, laissant défaut par la suite.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 19 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 mars 2026, à la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirsch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A cette audience, PERSONNE2.), la représentante de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Quant aux parties défenderesses, PERSONNE5.), comparant personnellement à l'audience, fut entendu en ses moyens et explications tandis que les parties défenderesses PERSONNE3.) et PERSONNE4.) firent défaut.

L'affaire fut refixée à l'audience publique du lundi, 16 mars 2026, à laquelle, en application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, la partie défenderesse PERSONNE3.) fut reconvoquée par courrier du greffe du 17 février 2026.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 16 mars 2026, l'affaire fut utilement retenue.

PERSONNE2.), la représentante de la partie demanderesse, réexposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Les parties défenderesses ne comparurent pas à l'audience.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 19 janvier 2026, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à lui payer le montant de 5.250.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, s'y entendre déclarer le bail résilié et ordonner le déguerpissement des locataires. Le requérant a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la demande pécuniaire.

A l'audience publique du 16 mars 2026, PERSONNE1.) a déclaré réduire sa demande au montant de 3.500.- euros, ceci au titre des arriérés de loyers et de charges pour les mois de février et mars 2026, les arriérés pour les mois de novembre 2025 à janvier 2026 ayant été réglés.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant actuellement réclamé de 3.500.- euros et les locataires PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à condamner au paiement du prédit montant.

S'agissant de l'action dirigée contre PERSONNE5.) en sa qualité de caution, il convient de rappeler que le cautionnement est le contrat par lequel une personne garantit l'exécution d'un engagement pris par une autre personne et consent à le remplir, faute par cette dernière de le faire. La personne qui se porte garant de

l'exécution des obligations du preneur dans le cadre d'un contrat de bail ne devient cependant pas locataire elle-même (cf., TAL, 12 décembre 1991, n° 199/91).

Il est constant en cause que PERSONNE5.) n'a pas la qualité de locataire mais celle de caution.

L'article 3, 3° du nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix « *connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever :*

(...)

3° de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention » (...).

L'article 3, 3° du nouveau Code de procédure civile, précité, étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Le caractère civil ou commercial du cautionnement ne peut déterminer la compétence *ratione materiae* des tribunaux en matière de bail à loyer, laquelle est d'ordre public. Il importe peu que l'action soit intentée contre le preneur défaillant et la caution ou contre elle seulement (cf., CA 18 juin 1991, rôle n° 12880).

Par arrêt du 13 février 1992, la Cour de cassation a retenu : « L'article 3, 3° du titre préliminaire du Code de procédure civile attribue seulement compétence au juge de paix pour « *les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* » ainsi que pour les « *demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit* ». Il s'ensuit que le juge de paix est incompétent pour connaître d'une action en paiement dirigée par le bailleur contre la caution du locataire » (cf., Cass., 13 février 1992, Pas. 28, p. 236).

Dans ces conditions, et conformément à l'arrêt de la Cour de cassation, le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est incompétent pour connaître de la demande dirigée par PERSONNE1.) contre la caution PERSONNE5.).

Le non-paiement des loyers aux époques convenues constituant une cause justificative de la résiliation du bail, la demande en résiliation et en déguerpissement des locataires est à déclarer fondée.

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 alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

Les parties défenderesses, quoique régulièrement convoquées, n'étaient ni présentes ni représentées à l'audience du 16 mars 2026. La convocation ayant été notifiée à la personne de PERSONNE4.), il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre. PERSONNE3.) ayant été reconvoqué en application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, il y a également lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre. Comme PERSONNE5.) était personnellement présent à l'audience du 16 février 2026, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE5.), par jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande au montant de 3.500.- euros ;

reçoit la demande en la forme ;

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE5.) ;

déclare la demande fondée pour autant qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;

partant,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.500.- euros avec les intérêts légaux à partir du 16 mars 2026 jusqu'à solde ;

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

déclare le bail résilié entre parties aux torts de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de **40 jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la partie demanderesse à faire expulser les parties défenderesses dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces dernières, ces

frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'il se réserve le droit de réclamer ultérieurement des dommages et intérêts ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.