

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,

comparant en personne,

e t :

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

partie défenderesse,

laissant défaut.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 12 février 2026 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 mercredi, 11 mars 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.

La partie demanderesse PERSONNE1.) a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

La partie défenderesse PERSONNE2.) n'a pas comparu à l'audience.

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 12 février 2026 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 prononcer la résiliation du contrat de bail signé entre parties en date du 27 juillet 2024, voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux loués, voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour les mois de janvier et février 2026 d'un montant de 2.729.- euros. PERSONNE1.) réclame encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire et l'allocation d'une indemnité de procédure de 150.- euros.

PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, ne s'est ni présenté ni fait représenter à l'audience du 11 mars 2026. La convocation lui ayant été notifiée à personne, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

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

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 27 juillet 2024 et ayant pris effet au même jour, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), à des fins d'habitation, un appartement au premier étage d'une résidence sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.081,50.- euros et d'avances sur charges locatives de 203.- euros par 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).

Il convient de constater que PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de PERSONNE2.) justifie la résiliation du bail des parties du 27 juillet 2024 à ses torts exclusifs et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder à cette fin un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

En sus, il convient de déclarer fondée la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 2.729.- euros et partant, de condamner PERSONNE2.) au paiement dudit montant avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Cette condamnation est à assortir de l'exécution provisoire en application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile.

En ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

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 à l'égard de PERSONNE1.), par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande en paiement des arriérés de loyer et d'avances sur charges fondée à hauteur de 2.729.- euros ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.729.- euros avec les intérêts légaux à partir du 12 février 2026 jusqu'à solde ;

assortit cette condamnation de l'exécution provisoire ;

déclare la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement fondée ;

partant, **déclare** résilié aux torts de PERSONNE2.) le contrat de bail des parties du 27 juillet 2024 portant sur un appartement au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de quarante jours 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 PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, partant en **déboute** ;

condamne PERSONNE2.) 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.