

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quinze avril 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.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 17 février 2026 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du 18 février 2026 à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 18 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.

À cette audience, l'affaire a été utilement retenue et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Daniel CRAVATTE, comparant pour la partie demanderesse PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et ses moyens.

Le défendeur PERSONNE2.), comparant en personne, a été entendu en ses moyens et explications.

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 17 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 déclarer résilié le contrat de bail des parties du 15 mars 2021,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 6.600.- euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de novembre 2025 à février 2026, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions, et notamment le droit d'augmenter la demande en cours d'instance.

À l'audience, Maître Daniel CRAVATTE a indiqué qu'en date du 4 mars 2026, PERSONNE2.) a effectué un paiement d'un montant de 1.500.- euros, mais que le loyer du mois de mars 2026 serait également demeuré impayé, de sorte qu'PERSONNE1.) maintient sa demande en paiement d'un montant de 6.600.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de décembre 2025 à mars 2026.

Quant au surplus, Maître Daniel CRAVATTE a réitéré la demande d'PERSONNE1.) telle que formulée dans la requête.

PERSONNE2.) n'a pas contesté le bien-fondé de la demande.

Appréciation

La requête d'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 du 15 mars 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) à des fins d'habitation, un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.200.- euros et d'une avance sur charges de 190.- euros (ultérieurement augmentée à 300.- 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.) n'a pas payé les loyers des mois de décembre 2025 à mars 2026.

Il convient partant 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 à ses torts exclusifs et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

La demande en condamnation du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et d'arriérés de charges est à déclarer fondée à hauteur de 6.600.- euros pour la période de décembre 2025 à mars 2026.

Il convient donc de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges le montant de 6.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En sus, la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 250.- euros dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la charge de d'PERSONNE1.) les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250.- euros.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 6.600.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **5.100.- euros** à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de décembre 2025 à février 2026, avec les intérêts légaux à partir du 17 février 2026, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **1.500.- euros** à titre d'arriérés de loyer et d'avance sur charges du mois de mars 2026, avec les intérêts légaux à partir du 18 mars 2026, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare résilié le contrat de bail du 15 mars 2021 portant sur un appartement situé au rez-de-chaussée 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 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 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 ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 250.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **250.- euros**,

condamne PERSONNE2.) 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.