

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt avril 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 :

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

représentées par Madame PERSONNE2.),

e t :

- 1) **PERSONNE3.)** et
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.), et encore
- 3) **PERSONNE5.)** et son époux
- 4) **PERSONNE6.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

laissant défaut.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 9 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 lundi, 9 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.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 23 mars 2026.

La représentante des parties demanderesses exposa le sujet de l'affaire et fut entendue en ses moyens et revendications.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 9 février 2026, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer comme locataires PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et comme garants PERSONNE5.) et PERSONNE6.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à leur payer le montant de 9.415.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de novembre 2025 à février 2026, s'y entendre déclarer le bail résilié et ordonner le déguerpissement des locataires. Les requérants ont encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 250.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la demande pécuniaire.

A l'audience publique du 23 mars 2026, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont déclaré avoir reçu paiement d'un mois de loyer de la part des locataires ainsi que de deux mois de loyer de la part de l'OFFICE1.) de sorte qu'ils ont réduit leur demande au montant de 1.345.- euros, ceci au titre d'un arriéré de loyer pour la moitié du mois de novembre 2025. Il y a lieu de leur en donner acte. Ils ont encore précisé que la garantie locative à hauteur de 5.380.- euros prévue par le contrat de bail du 10 octobre 2025 n'aurait pas été réglée non plus. Ils n'ont toutefois pas formulé de demande en paiement en ce sens.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour le montant actuellement réclaté de 1.345.- euros et les locataires PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à condamner au paiement du prédit montant.

Il résulte du contrat de bail du 10 octobre 2025, ayant pris effet au 15 octobre 2025, point 1.7. que les locataires se sont engagés à fournir aux bailleurs un dépôt de garantie à hauteur de 5.380.- euros. Il n'existe pas de preuve de paiement de cette garantie.

Le paiement de la garantie locative est une obligation essentielle du locataire et le non-paiement de cette garantie constitue un motif grave et légitime justifiant la résiliation du contrat de bail et l'obligation imposée au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est déterminante et son inexécution par le locataire doit permettre au bailleur de demander la résiliation du contrat de bail (cf. Marianne Harles, no 187 p. 376).

En l'espèce, le paiement tardif de trois loyers, ainsi que le non-paiement de la moitié du loyer de novembre 2025, ensemble le non-paiement de la garantie locative

constituent une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers, sauf à leur accorder un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

S'agissant de l'action dirigée contre PERSONNE5.) et PERSONNE6.) en leur qualité de cautions, 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.) et PERSONNE6.) n'ont pas la qualité de locataires mais celle de cautions.

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.) et son épouse PERSONNE2.) contre les cautions PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

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

Les parties demanderesses ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Les parties défenderesses, quoique régulièrement convoquées, n'étaient ni présentes ni représentées à l'audience du 23 mars 2026. Il résulte du courriel de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) du 5 mars 2026, adressé à la Justice de Paix, que la convocation leur a été notifiée à personne, de sorte qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à leur encontre. La convocation ayant été notifiée à PERSONNE5.) et PERSONNE6.) en personne, il y a également lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à leur 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 son épouse PERSONNE2.), par jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE3.), de PERSONNE4.), de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de la réduction de leur demande au montant de 1.345.- euros ;

reçoit la demande en la forme ;

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE5.) et de PERSONNE6.) ;

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

partant,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) le montant de 1.345.- euros avec les intérêts légaux à partir du 9 février 2026 jusqu'à solde ;

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

déclare le bail résilié entre parties aux torts de PERSONNE3.) et de 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** les parties demanderesses à faire expulser les parties défenderesses PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée, partant en **déboute** ;

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.