

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-sept 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 :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE2.),** né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.), et
- 2) **PERSONNE3.),** née le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

ayant initialement comparu par Maître Paul JASSENK, avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck, ayant déposé son mandat par courrier du 17 avril 2026 et laissant défaut par la suite.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 9 février 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, 9 mars 2026, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 20 avril 2026.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Marc WALCH, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses, comparant initialement par Maître Paul JASSENK, laissèrent défaut.

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 le 9 février 2026, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties, voir ordonner le déguerpissement forcé des locataires, voir condamner les défendeurs solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part au paiement de la somme de 5.600.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de janvier et février 2026 avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives jusqu'à solde. Il a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire.

A l'audience du 20 avril 2026, PERSONNE1.) a déclaré augmenter sa demande relative aux arriérés de loyer au montant de 11.200.- euros, les loyers pour les mois de mars et avril étant également restés en souffrance. Il y a lieu de lui en donner acte.

Les parties défenderesses, quoique régulièrement convoquées, ne se sont ni présentées ni fait représenter à l'audience du 20 avril 2026 mais étaient représentées par mandataire lors des audiences de refixation de l'affaire de sorte qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard par application de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

Au vu des pièces versées par le requérant, dont notamment le contrat de bail en date du 1^{er} octobre 2025 et des renseignements fournis à l'audience, la demande relative aux arriérés de loyer est à déclarer fondée pour le montant de 11.200.- euros à assortir des intérêts légaux à partir des échéances respectives jusqu'à paiement du solde.

Le contrat de bail stipulant un engagement solidaire, indivisible et irrévocable des parties défenderesses, il y a lieu de les condamner solidairement au paiement du prédit montant.

Ladite demande n'ayant fait l'objet de contestations, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la précédente condamnation.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Novelles, Tome VI, Le louage des choses, Des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que les locataires accusent des arriérés de loyers à hauteur de quatre mois.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont manqué gravement à leurs obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires et la condamnation de ces derniers au déguerpissement.

Il est encore inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300.- 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 de PERSONNE1.) en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyer fondée ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 11.200.- euros avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives jusqu'à solde ;

ordonne l'exécution provisoire de la précédente condamnation nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) le bail portant sur une maison sise à L-ADRESSE3.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 40 jours** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser les locataires et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), ces derniers étant tenus solidairement, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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.