

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, onze mai 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 Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1) **PERSONNE2.)** et

2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Monsieur PERSONNE2.).

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 12 mars 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, 20 avril 2026, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 4 mai 2026.

Le représentant des parties demandereses donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Le représentant des parties défenderesses fut entendu en ses moyens et explications.

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 12 mars 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 les voir condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part au paiement de la somme de 21.100.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 17 février 2026. Elle a encore requis la résiliation judiciaire aux torts des locataires du contrat de bail en raison de ce non-paiement ainsi que le déguerpissement des locataires. La requérante a finalement sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience du 4 mai 2026, la requérante a déclaré augmenter sa demande en paiement d'arriérés de loyer de 900.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait état d'un changement de situation qui aurait empêché un paiement régulier des loyers. Ils auraient besoin d'un peu de temps afin de réduire leur dette.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience publique, la demande relative aux arriérés de loyer est à déclarer fondée pour le montant de 22.000.- euros.

Au vu des dispositions du contrat de bail, il y a lieu à condamnation solidaire des parties défenderesses.

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 presque neuf mois de loyers.

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.

La partie demanderesse sollicite encore le paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172).

PERSONNE1.), ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il y a toutefois 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 alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

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 ;

donne acte à PERSONNE1.), de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés de loyer ;

déclare cette demande fondée ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.), la somme de 22.000.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 18.600.- euros à partir du 17 février 2026, sur le montant de 2.500.- euros à partir du 12 mars 2026 et sur le montant de 900.- euros à partir du 4 mai 2026, chaque fois jusqu'à solde ;

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

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le bail portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 2 (DEUX) MOIS** 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 PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déboute PERSONNE1.), de sa demande en allocation d'une 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.