

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 :

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

parties demanderesses,

représentées par Maître Lucie WOLTER, avocat, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE3.)** et
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 25 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, 27 avril 2026, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

La représentante des parties demanderesses donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses furent entendues en leurs 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 25 mars 2026, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail du 25 mai 2024 aux torts exclusifs des locataires et voir condamner ces derniers solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout au paiement de la somme de 3.800.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives jusqu'à solde ainsi qu'au déguerpissement des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir. Ils se sont encore réservé le droit d'augmenter leur demande en cours d'instance. Les requérants ont finalement sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent à leurs locataires de ne pas avoir réglé les loyers avec avances sur charges pour les mois de décembre 2025 à mars 2026.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent avoir réglé les loyers avec avances en espèces. Ils affirment encore avoir besoin de factures de loyer afin d'obtenir des aides au logement.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience publique, la demande relative aux arriérés de loyer et d'avances sur charges mensuelles pour les mois de décembre 2025 à mars 2026 est à déclarer fondée pour le montant de 3.800.- euros, les parties défenderesses restant en défaut de rapporter la preuve des paiements allégués.

Les parties défenderesses étant mariées respectivement liées par un partenariat, il y a lieu à condamnation solidaire.

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 et d'avances sur charges à hauteur de quatre mois.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers et d'avances sur charges, il y a lieu de retenir que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.

Les parties demanderesses sollicitent 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.) et PERSONNE2.) ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

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 ;

la **déclare** fondée ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 3.800.- euros avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives jusqu'à solde ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le bail d'habitation portant sur un appartement dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 3 (TROIS) 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.) et PERSONNE2.) 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 PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tenus solidairement, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

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.