Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2026TADCOMM/0116 (appel bail à loyer)

Audience publique du mercredi, quinze avril deux mille vingt-six.

Numéro du rôle : TAD-2025-01554

Composition :

Jean-Claude WIRTH,	vice-président,
Geraldine HELLENBRAND,	attachée de justice à titre provisoire déléguée,
Celine ALVES FERNANDES,	attachée de justice à titre provisoire déléguée,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à r.l**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

comparant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 7 novembre 2025,

et:

PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

comparant par **Maître François GENGLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER.

Le Tribunal :

Faits :

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 7 novembre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, a fait signifier à PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.), qu'elle relève formellement appel du jugement n°657/24 (lz.n°1294/25), rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 29 septembre 2025.

Par même exploit MULLER, elle a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 3 décembre 2025, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-01554.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 3 décembre 2025, l'affaire fut fixée à l'audience du 7 janvier 2026, puis à l'audience du 25 février 2026.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 25 février 2026 et tant Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Lex THIELEN que Maître José LOPES GONÇALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître François GENGLER, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement

qui suit :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Diekirch le 17 juillet 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de voir déclarer la société SOCIETE1.) occupante sans droit ni titre depuis le 15 juin 2025, suite à la résiliation du contrat de bail en date du 11 décembre 2024 pour besoin personnel, sinon pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour motifs graves aux torts de la société SOCIETE1.) et, en tout état de cause, pour voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 1.000 euros à titre d'arriérés de loyer.

Il a encore demandé de voir ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE1.) des lieux loués sis à L-ADRESSE4.), dans la quinzaine de la notification du jugement, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 250 euros par jour de retard jusqu'à la date de l'enlèvement de tous ses biens lui appartenant et avec autorisation de l'expulsion forcée.

PERSONNE1.) s'est encore réservé le droit de réclamer une indemnité d'occupation, une indemnité de relocation ainsi que le droit d'introduire ultérieurement une action en réparation des dommages locatifs éventuellement causés par le locataire.

Il a finalement réclamé une indemnité de procédure de 1.000 euros, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Lors de l'audience des plaidoiries devant le tribunal de paix, PERSONNE1.) a réduit sa demande relative aux arriérés de loyer au montant de 500 euros.

La société SOCIETE1.) s'est opposée à la résiliation du bail.

Par jugement du 29 septembre 2025, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et « sans recours », a donné acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande en paiement des arriérés de loyer. Il a déclaré nulle et non avenue la résiliation pour besoin personnel intervenue par lettre recommandée du 11 décembre 2024 et a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros avec les intérêts légaux à partir du 22 septembre 2025 jusqu'à solde.

Par ce même jugement, le tribunal de paix de Diekirch a encore déclaré le bail du 15 juin 2023 résilié aux torts de la société SOCIETE1.), l'a condamnée à déguerpir des lieux loués, une maison avec dépendances sise à L-ADRESSE4.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement et a autorisé, au besoin, PERSONNE1.) à la faire expulser avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et à ses frais, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Enfin, le tribunal de paix a donné acte à PERSONNE1.) que celui-ci se réserve le droit de réclamer ultérieurement une indemnité d'occupation, une indemnité de relocation ainsi que le droit d'introduire une action en réparation des dommages locatifs éventuellement causés par le locataire. Il l'a débouté de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et a rejeté sa demande tendant à l'exécution provisoire du jugement. La société SOCIETE1.) a été condamnée aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, la société SOCIETE1.) a relevé appel par exploit d'huissier du 7 novembre 2025.

La société SOCIETE1.) demande au tribunal de réformer partiellement le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré résilié le contrat de bail litigieux à ses torts, l'a condamnée à payer des arriérés de loyers à hauteur de 500 euros et a ordonné son déguerpissement des lieux loués.

Elle sollicite de voir annuler la résiliation judicaire du bail à ses torts, le déguerpissement y relatif et la condamnation au paiement de la somme de 500 euros avec les intérêts à partir du 22 septembre 2025 jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande en outre de voir condamner PERSONNE1.) à l'entièreté des frais et dépens des deux instances au titre de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance. Elle sollicite encore sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de

procédure civile pour les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, tels que les frais de déplacement et les autres frais exposés qu'il serait, selon elle, injuste de laisser à sa seule charge.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a formé appel incident et demandé la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré nulle et non avenue la résiliation intervenue pour besoin personnel par lettre recommandée du 11 décembre 2024. Il demande au tribunal qu'il déclare valable ladite résiliation du bail, sinon de confirmer la motivation du premier juge.

PERSONNE1.) a encore demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la deuxième instance.

Moyens des parties

A l'appui de son appel **la société SOCIETE1.)** fait valoir que c'est à tort que le premier juge a déclaré le bail du 15 juin 2023 résilié à ses torts et l'a condamnée à déguerpir du logement.

Elle conteste que huit personnes, chacune titulaire d'un contrat de sous-location conclu avec elle, aient résidé en même temps dans le logement litigieux. Elle explique que ces huit personnes ont effectivement occupé les lieux à un moment ou un autre, mais pas tous au même moment. Elle ajoute que le fait que certaines personnes ne se soient pas encore désinscrites auprès de la commune ne saurait établir une occupation simultanée par huit personnes. Elle souligne encore que les huit lettres recommandées adressées à ces personnes n'ont été réceptionnées que par cinq d'entre elles et qu'au jour de l'acte d'appel, seuls deux sous-locataires résidaient encore dans les lieux.

La société SOCIETE1.) soutient qu'aucune problématique relative à la colocation n'existait au niveau de la commune, chaque sous-locataire ayant été inscrit auprès de la commune. Elle estime que si la location avait posé un problème à la commune, celle-ci serait intervenue de son propre gré, ce qu'elle n'a pas fait. Elle en conclut que les « démarches nécessaires » ont été entreprises auprès de la commune et qu'elle était, de ce fait, « en règle ».

Elle affirme avoir toujours usé du logement en bon père de famille et soutient que le reproche relatif à la colocation ne constitue qu'un prétexte invoqué par PERSONNE1.) pour obtenir la résiliation du bail.

S'agissant de l'attestation testimoniale produite par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) estime qu'elle manque de précision et que le témoin ne se limite pas à relater ce qu'il a personnellement vu mais se livre en outre à des conséquences erronées.

En réponse à l'appel incident formé par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) soutient que le juge de première instance a rejeté à bon droit la demande relative à la résiliation du bail pour besoin personnel, dès lors que le courrier de résiliation ne précisait pas au profit de quelle personne ce besoin était invoqué.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir qu'elle s'est acquittée du loyer dû avant le prononcé du jugement du tribunal de paix, de sorte qu'à la date de l'acte d'appel, elle était à jour dans ses paiements du loyer.

Enfin, elle s'oppose à la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour la deuxième instance.

A l'audience des plaidoiries, **PERSONNE1.)** soutient qu'il n'a pas procédé à la résiliation du bail en raison des arriérés de loyer, qui ont été réglés avant le prononcé du jugement de première instance, mais pour besoin personnel.

Au titre de son appel incident, il fait valoir que la résiliation du bail par courrier recommandé du 11 décembre 2024 est valable, dès lors que tous les éléments essentiels y figuraient et qu'il n'était pas tenu de justifier davantage son besoin personnel, le bailleur devant être cru sur parole.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) estime que la motivation du premier juge est fondée en ce que la société SOCIETE1.) n'a pas usé du logement en bon père de famille. Il conteste que seules deux personnes résideraient dans la maison et soutient que la présence simultanée d'un nombre élevé de sous-locataires est établie par les pièces du dossier, notamment la présence de plusieurs noms sur la boîte aux lettres, la réception, pour l'ensemble des huit sous-locataires, des courriers recommandés envoyés à l'adresse du logement litigieux ainsi que la présence de multiples matelas et lits dans plusieurs chambres, lesquelles sont fermées à clé.

PERSONNE1.) soutient que si la société SOCIETE1.) avait bien le droit de sous-louer la maison, elle est toutefois tenue de respecter les prescriptions légales en la matière. Se référant à la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, il soutient que ces critères et obligations n'ont pas été respectés par la société SOCIETE1.). Il précise qu'il s'agit d'une maison unifamiliale utilisée comme colocation pour plusieurs personnes sans être aménagée ou destinée à servir de logement collectif.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité de l'appel

L'article 25 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que : « *L'appel sera porté devant le tribunal d'arrondissement. Il devra être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement s'il est contradictoire et, si le jugement est rendu par défaut, dans un délai de quarante jours à partir du jour où l'opposition ne sera plus recevable. La procédure ordinaire prévue en matière commerciale s'applique tant pour l'introduction de l'appel que pour l'instruction et le jugement de l'affaire*. »

La même loi précise, à son article 12, que les décisions autorisant le déguerpissement forcé du locataire ainsi que les demandes de prolongation du délai de résiliation,

lorsqu'elles font suite à une résiliation du bail pour besoin personnel, ne sont pas susceptibles d'opposition ou d'appel.

En outre, l'article 17 de ladite loi prévoit que la décision sur la demande tendant au sursis à l'exécution d'une décision de déguerpissement n'est susceptible d'aucun recours.

En l'espèce, bien que le jugement entrepris mentionne dans son dispositif que le tribunal de paix a statué « contradictoirement et sans recours », il y a lieu de constater que cette décision ne porte pas sur un déguerpissement consécutif à une résiliation pour besoin personnel, mais sur une résiliation prononcée aux torts du locataire. De même, elle ne concerne pas une demande de sursis à l'exécution d'un déguerpissement. Dès lors, en application de l'article 25 précité, l'appel a été interjeté dans les formes et délais légaux, et il est partant recevable.

L'appel incident est également recevable.

Quant à la résiliation du bail pour besoin personnel

Aux termes de l'article 12, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation:

« *Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:*

a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;
b. le locataire ne remplisse pas ses obligations;

[…] »

Le paragraphe 3 du même article précise que *: « Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.* »

Il résulte de cette disposition que tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que le bailleur ne prouve avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, ce qui est communément appelé le « besoin personnel ».

Le tribunal rappelle, à l'instar du premier juge, que le bailleur qui invoque un besoin personnel dans son chef ou dans celui d'un membre de sa famille est cru sur parole pour autant que son affirmation ne se trouve pas contredite par les éléments de la cause. Cette appréciation doit se faire « in concreto » par rapport au besoin invoqué par le bailleur dans

le chef d'un descendant déterminé et sur base des indications fournies par le bailleur (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 27 mars 1997, no 58372 du rôle et Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 10 juillet 1997, n.59258 du rôle).

Le premier juge a encore rappelé, à juste titre, qu'il est vrai que l'exigence de motivation prévue à l'article 12, paragraphe 3, apparaît comme étant en contradiction avec l'article 12 (2) de la loi, qui se contente d'une simple déclaration du bailleur. Comme l'étendue de la motivation à fournir n'est pas précisée, le bailleur devrait pouvoir se contenter d'une indication sommaire, finalement très proche d'une simple déclaration (Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, 12 mars 2015, n.661/15 du rôle).

Il est dûment satisfait à cette condition de motivation lorsque le courrier de résiliation indique que la résiliation intervient pour besoin personnel tout en précisant dans quel chef existe ce besoin personnel, sans qu'il ne soit nécessaire pour le bailleur de fournir une motivation plus détaillée (JPL, 23 novembre 2022, n.2950/22 du rôle).

Néanmoins, même si dans la lettre de résiliation le bailleur n'a pas besoin de prouver le besoin personnel, il doit cependant, afin de mettre le locataire en mesure de contester le besoin personnel invoqué, préciser dans son courrier de résiliation pour le compte de qui le besoin personnel est invoqué. En effet, dans le cas contraire, non seulement l'obligation de motiver la résiliation serait vidée de tout sens mais il y aurait également impossibilité pour le locataire et les tribunaux d'examiner par la suite la sincérité du motif invoqué et de vérifier si le besoin personnel invoqué concerne effectivement une personne visée par la loi modifiée du 21 septembre 2006 (Tribunal d'arrondissement de Diekirch, 18 janvier 2023, numéro du rôle TAD-2022-00471).

L'absence d'indication de la personne pour laquelle le besoin personnel est invoqué constitue dès lors une irrégularité de la résiliation alors qu'elle ne permet pas au locataire d'apprécier au moment de la résiliation si les critères légaux et ceux dégagés par la jurisprudence ont été respectés.

En l'espèce, le mandataire de PERSONNE1.) s'est borné à indiquer, dans la lettre recommandée du 11 décembre 2024, que « *Mon mandant me charge de vous adresser la présente missive à titre de résiliation du contrat de bail prémentionné et ce pour besoin personnel* », en poursuivant avec les dispositions de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

C'est à bon droit et par une motivation à laquelle le tribunal se rallie que le premier juge a retenu que les termes du courrier de résiliation ne permettaient pas de déterminer pour le compte de qui le besoin personnel était invoqué, et que ce vice ne saurait être redressé ultérieurement, en l'occurrence par l'indication, devant le premier juge plus de sept mois après le courrier de résiliation, que le fils du bailleur entendait occuper le logement.

Par ailleurs, il n'est pas contesté et il ressort de l'attestation testimoniale produite par PERSONNE1.) que la maison avait été louée initialement à la société SOCIETE1.) en vue d'une vente ultérieure à la société SOCIETE1.) et à un promoteur immobilier qui a néanmoins fait faillite. Le premier juge a dès lors correctement retenu que les éléments de l'espèce non seulement ne satisfont pas à l'exigence de motivation posée par les

dispositions légales et la jurisprudence y relative, mais mettent encore en doute la réalité et le sérieux du motif de résiliation pour besoin personnel.

Partant, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a déclaré nulle et non avenue la résiliation intervenue pour besoin personnel par lettre recommandée du 11 décembre 2024.

Quant à la résiliation du bail aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.)

Aux termes de l'article 1717, alinéa 1er, du Code civil, le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Selon l'article 1728 du même code, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.

L'article 1729 du Code civil prévoit qu'en cas d'affectation de la chose louée à un autre usage que celui auquel elle est destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Par ailleurs, la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation (ci-après « Loi du 20 décembre 2019 ») prévoit dans son article 2 que les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre à un ensemble de critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité.

Aux termes de l'article 3 de la prédite loi : « *Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux* ».

L'article 7 précise enfin que les infractions aux articles 2 et 3 susmentionnés sont punies d'une amende de 251 à 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement.

Dans le cadre d'une sous-location, le locataire est toujours obligé d'user de la chose en bon père de famille et suivant la destination donnée par le bail ou suivant la destination présumée d'après les circonstances, dès lors le locataire doit occuper les lieux selon le contrat et les obligations qui pèsent sur tout homme normalement diligent et avisé (Joseph VANKERCKHOVE, Le louage des choses - Les baux en général, 2e édition, Les Novelles, n.394bis).

En l'espèce, il est constant en cause que le contrat de bail stipule que : « *le locataire pourra sous-louer sans le consentement exprès et par écrit du bailleur* ». La société SOCIETE1.) était donc en droit de sous-louer la maison.

Toutefois, dans le cadre de cette sous-location, la société SOCIETE1.) demeurait tenue d'user de la chose en bon père de famille et suivant la destination donnée par le bail, et devait, à ce titre veiller au respect des dispositions et obligations légales, notamment celles issues de la Loi du 20 décembre 2019.

Le juge de première instance a retenu à juste titre qu'il ressort des éléments du dossier que la société SOCIETE1.) avait loué la maison simultanément à huit sous-locataires y résidant de façon permanente. L'attestation testimoniale de PERSONNE2.) fait état de la présence de matelas et de lits dans cinq pièces situées à l'étage ainsi que dans une pièce dans la cave. Les photographies versées en cause confirment, en outre, que certaines chambres étaient non seulement équipées de lits, mais également d'un réfrigérateur et même d'un four à micro-ondes. Le tribunal en déduit que plusieurs chambres de la maison étaient effectivement sous-louées simultanément par la société SOCIETE1.).

En outre, le premier juge a également relevé, à bon escient, qu'il résulte des courriers recommandés du 21 janvier 2025 que les huit destinataires ont tous été valablement touchés à l'adresse du logement litigieux. Contrairement aux contestations soulevées par la société SOCIETE1.), le fait que trois de ces courriers aient été signés par une autre personne résidant dans la maison au moment de la distribution, et non par les destinataires personnellement eux-mêmes, à savoir PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), ne remet nullement en cause la validité des réceptions. Il ressort en effet de la photographie de la boîte aux lettres que les noms « PERSONNE3.) » et « PERSONNE7.) » y figuraient, ce qui confirme que ces personnes résidaient à cette adresse.

Il est dès lors établi que la société SOCIETE1.) sous-louait la maison sise à L-ADRESSE5.) à plusieurs personnes en même temps. Dans ce cadre, elle devait respecter la règlementation applicable, notamment les critères de l'article 2 et la déclaration obligatoire prévue à l'article 3 de la Loi du 20 décembre 2019.

Or, la société SOCIETE1.) ne verse aucune pièce établissant qu'elle aurait satisfait aux obligations légales découlant de cette loi. En enfreignant à ces dispositions, elle exposait le propriétaire à des sanctions pénales. Un tel comportement constitue un motif suffisamment grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a retenu que la société SOCIETE1.) n'avait pas usé de la chose louée en bon père de famille et qu'elle l'avait affectée à un usage autre que celui auquel elle était destinée. Partant, c'est à bon droit que le premier juge a déclaré le bail du 15 juin 2023 résilié aux torts de la société SOCIETE1.).

Dès lors, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux dans un délai de deux mois, sauf à préciser que le délai de déguerpissement court à partir de la date de la signification du présent jugement.

<u>Quant aux arriérés de loyer</u>

En l'espèce, la société SOCIETE1.) n'a versé aucune pièce établissant le paiement des arriérés de loyer. Toutefois, lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a confirmé

que les arriérés de loyer avaient été réglés par la société SOCIETE1.) avant le prononcé du jugement de première instance.

Dès lors, au vu de cette confirmation, il y a lieu de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros avec les intérêts légaux à partir du 22 septembre 2025 jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de PERSONNE1.) tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure pour la deuxième instance sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée pour le montant de 1.000 euros, évalué *ex aequo et bono* par le tribunal.

Il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Enfin, eu égard à l'issue de l'instance, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la deuxième instance est à rejeter.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, de sorte que la société SOCIETE1.) est encore à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondé

partant, **par réformation** du jugement entrepris du 29 septembre 2025,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au paiement de la somme de 500 euros à titre d'arriérés de loyer,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de la condamnation au paiement de la somme de 500 euros avec les intérêts légaux à partir du 22 septembre 2025 jusqu'à solde,

dit l'appel incident non fondé,

partant**, confirme** le jugement entrepris du 29 septembre 2025 pour le surplus**,** sauf à dire que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la date de la signification du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000 euros,

rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Jean-Claude WIRTH, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier Le vice-président