Texte pseudonymisé

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

Rép. fisc. n° 863/2026
E-BAIL-569/25

Audience publique du 22 avril 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

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

- partie demanderesse - comparant par Maître Mona COURTE, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocats à Esch-sur-Alzette,

et :

1) **PERSONNE2.)**,

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

- partie défenderesses - comparant en personne à l'audience du 21 janvier 2026, faisant défaut à l'audience des plaidoiries.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 22 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 janvier 2026, lors de laquelle l'affaire fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 27 mars 2026 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et Maître Mona COURTE, fut entendue en ses moyens et conclusions.

Les parties défenderesses ne comparurent ni en personne ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail signé le 1er mars 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300 € et des avances sur charges de 180 €.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Esch/Alzette en date du 22 septembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux fins de les voir condamner solidairement, sinon chacun pour le tout au paiement de la somme de 5.920 € du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de mai 2024, novembre 2024, février 2025 et septembre 2025, avec les intérêts à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans les 8 jours de la décision à intervenir.

PERSONNE1.) requiert encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous autres droits, moyens et actions.

Les arriérés de loyer et avances sur charges impayés

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) diminue sa demande pécuniaire au montant de 1.480 € à titre d'arriéré de loyer et d'avances sur du mois de septembre 2025.

La demande de PERSONNE1.) est au vu des pièces versées en cause, des renseignements fournis à l'audience et à défaut de tout paiement, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 1.480 €, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc 240, n° 5)

Aucune solidarité légale ou conventionnelle n'étant établie en l'espèce, il y lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à payer la somme due.

La demande en résiliation et en déguerpissement

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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 (Les Novelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, le non-paiement de du montant de 1.480 € à titre d'arriéré de loyer et de charges, ensemble le paiement irrégulier et tardif, constitue 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 2 mois pour libérer les lieux.

L’exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

En l’absence de contestations, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. En ce qui concerne la demande en résiliation du bail les dispositions d’ordre public sur le sursis s’y opposent.

L’indemnité de procédure

L’application de l’article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande de PERSONNE1.) est fondée jusqu'à concurrence de 400 €.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), comparant initialement en personne, ne se sont plus présentés ni fait représenter à l’audience du 27 mars 2026 pour faire valoir leurs moyens de défense. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à leur encontre.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant réclamé de 1.480 € à titre d’arriéré de loyer et d’avances sur charges ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.480 €, avec les intérêts légaux sur le montant de 1.480 € à partir du 22 septembre 2025, date de la demande en justice, jusqu’à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d’PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 400 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.