Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 235/25
du 21.01.2025
L-BAIL-657/24

Audience publique du vingt-et-un janvier deux mille vingt-cinq

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire 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.), épouse PERSONNE2.)**, et

2) **PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble à F-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

sub 1) et sub 2) comparant par PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), dûment mandatée,

e t

3) PERSONNE5.),

demeurant à L-ADRESSE2.), et

4) **PERSONNE6.)**,

demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

sub 3) faisant défaut, et sub 4) comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 septembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 novembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 17 décembre 2024 à 9 heures salle JP0.15, lors de laquelle PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), se présentant pour PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) et PERSONNE2.), et PERSONNE6.) furent entendus en leurs moyens et conclusions, tandis que PERSONNE5.) fit défaut.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail du 2 octobre 2023 avec effet au même jour, PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE2.)) ont donné en location à PERSONNE6.) et à PERSONNE5.), pour une durée d'une année tacitement reconductible, un appartement meublé sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250 euros et d'une avance sur charge de 250 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 13 septembre 2024, les époux PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE6.) et de PERSONNE5.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner ceux-ci au paiement des arriérés de loyers et avances sur charges à hauteur de 3.000 euros, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail et pour voir ordonner le déguerpissement des locataires endéans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Les époux PERSONNE2.) ont également demandé une indemnité de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries du 5 novembre 2024, PERSONNE5.) ne comparut pas, tandis que les époux PERSONNE2.) comparurent par l'organe de PERSONNE3.), en vertu d'une procuration écrite, et PERSONNE6.) comparut en personne.

Alors qu'il ne ressortait pas du récépissé de la Poste que PERSONNE5.) avait été touchée à personne pour l'audience publique du 5 novembre 2024, il fut procédé à sa reconvocation aux termes de l'article 84 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience publique du 17 décembre 2024, PERSONNE5.) ne comparut pas.

Au vœu de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, il sera statué par un jugement réputé contradictoire à son égard conformément à l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les époux PERSONNE2.) font valoir que depuis le mois d'août 2024, les locataires resteraient en défaut de payer les loyers et avances sur charges.

Ils expliquent que PERSONNE6.) se serait également porté caution et qu'il payerait un quart du loyer mensuel, soit la somme de 375 euros. Le solde du loyer ne serait toutefois plus payé.

A l'audience des plaidoiries du 17 décembre 2024, les époux PERSONNE2.) ont augmenté leur demande à concurrence des loyers et avances sur charges pour les mois d'octobre à décembre 2024, pour la porter au montant total de 4.125 euros.

Pour le surplus, les parties requérantes se sont référées à la requête introductive d'instance.

PERSONNE6.) a expliqué ne plus être en couple avec PERSONNE5.) et avoir pris l'appartement en location afin d'y loger sa fille et son ex-épouse. Après le divorce, il aurait pris en location un appartement pour lui et il aurait continué de payer une partie du loyer redû pour l'appartement occupé par son ex-épouse et leur fille.

Il a encore indiqué ne pas s'opposer à la demande en résiliation du contrat de bail. Il a toutefois demandé à voir allouer un délai de déguerpissement suffisant à son ex-épouse et à leur fille et à ne pas voir ordonner un déguerpissement avant les fêtes de fin d'année.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

- *Les arriérés de loyers et d'avances sur charges*

En l'espèce, les époux PERSONNE2.) réclament au titre de leur demande initiale, le paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de d'août et septembre 2024, soit un montant de 3.000 euros.

Au jour des plaidoiries, les époux PERSONNE2.) augmentent leur demande à concurrence des loyers pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2024 toute en tenant compte des paiements intervenus, pour porter leur demande à un total de 4.125 euros, en tenant compte des paiements effectués par PERSONNE6.).

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers pour les mois d'octobre à décembre 2024. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par les époux PERSONNE2.) pour le montant réclamé de 4.125 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE6.) et à PERSONNE5.) payer au paiement de la somme de 4.125 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 3.000 euros, à partir du 13 septembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 1.125 euros, à partir du 17 décembre 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

- *La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement*

Les époux PERSONNE2.) sollicitent encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation des locataires au déguerpissement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder aux parties défenderesses.

- *Les demandes accessoires*

Les époux PERSONNE2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge des époux PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 250 euros.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE6.) et de PERSONNE5.).

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard d'PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE6.), et par jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE5.), et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

la **dit** recevable ;

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande ;

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers;

partant, **condamne** PERSONNE6.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 125 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 3.000 euros, à partir du 13 septembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 1.125 euros, à partir du 17 décembre 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE6.) et de PERSONNE5.) ;

partant, **condamne** PERSONNE6.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **40 (quarante)** jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE6.) et PERSONNE5.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** PERSONNE6.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 250 euros à titre d'indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE6.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier