Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2079/25
du 17.06.2025
L-BAIL-102/25

Audience publique du dix-sept juin 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.)**, et son épouse

2) **PERSONNE2.)**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

1) **PERSONNE3.),** et

2) **PERSONNE4.)**, et

3) **PERSONNE5.)**

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Bous.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 février 2025 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 vendredi, 14 mars 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 3 juin 2025 à 9 heures, salle JP0.15, lors de laquelle Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), et Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, se présentant pour à PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 20 septembre 2022 avec effet 7 octobre 2022, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) (ci-après les consorts GROUPE2.)), pour une durée de 2 années reconductible tacitement d'année en années, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.950 euros et d'une avance mensuelle sur charge de 250 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 5 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, les GROUPE1.) ont fait convoquer les consorts GROUPE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement au paiement de la somme de 6.600 euros, outre les intérêts, pour voir déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des consorts GROUPE2.) et pour voir ordonner le déguerpissement de ces derniers endéans un délai de 15 jours suivant le prononcé du jugement à intervenir.

Les GROUPE1.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et la condamnation des consorts GROUPE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les GROUPE1.) font valoir que depuis le mois de novembre 2024 les consorts GROUPE2.) seraient en défaut de paiement des loyers.

Ils exposent encore que les consorts GROUPE2.) auraient un comportement inapproprié alors qu'ils causeraient des nuisances sonores dans la résidence, auraient une attitude agressive à l'égard des autres occupants et qu'une personne supplémentaire résideraient dans l'appartement.

A l'audience des plaidoiries du 3 juin 2025, les GROUPE1.) ont augmenté leur demande à concurrence du loyer des mois de mai et juin 2025, pour porter leur demande à la somme de 11.000 euros.

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

Les consorts GROUPE2.) ont contesté la demande en résiliation au motif que les loyers pour les mois de février, mars et avril 2025 auraient été payés, de sorte que ce paiement viendrait réparer le non-paiement pour les mois précédent.

Ils expliquent que le non-paiement des loyers serait justifié par le fait que les bailleurs troubleraient leur jouissance.

A l'audience des plaidoiries du 3 juin 2025, le mandataire des consorts GROUPE2.) a indiqué qu'un montant de 735 euros aurait été payé.

A titre subsidiaire, ils demandent à se voir accordé un délai de déguerpissement de 3 à 5 mois.

Les GROUPE1.) contestent tout trouble de jouissance dans leur chef et s'opposent à tout délai de déguerpissement prolongé.

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.

1. **Les arriérés de loyers et d'avances sur charges**

En l'espèce, les GROUPE1.) réclament, aux termes de leur requête introductive d'instance, le paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de novembre 2024, décembre 2024 et janvier 2025 soit un montant de 6.600 euros.

A l'audience des plaidoiries du 3 juin 2025, ils ont augmenté leur demande à concurrence des loyers et avances sur charges pour le mois de mai et juin 2025.

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 et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. 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.

En l'espèce, les consorts GROUPE2.) ne contestent pas le non-paiement des loyers et avances sur charges et justifient celui-ci par les troubles de jouissance occasionnés par les bailleurs.

Le tribunal relève qu'aucune preuve des prétendus troubles de jouissance n'est versée en cause et que les consorts GROUPE2.) restent en défaut d'indiquer avec précision en quoi consisteraient les prétendus troubles.
Par conséquent, au vu des explications fournies par les parties requérantes, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé ou al somme de 735 euros tel qu'avancé lors de l'audience publique du 3 juin 2025, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par les GROUPE1.) pour le montant réclamé de 11.000 euros (5 x 2.200).

Le contrat de bail stipule expressément que *« Madame PERSONNE3.) (…) et Madame PERSONNE4.) (…) et Monsieur PERSONNE5.) qui s'engagent et s'obligent solidairement et de manière indivisible à exécuter tous les engagements et toutes les conditions du présent contrat (…) ».*

Clause constitue une clause de solidarité rédigée dans des termes suffisamment clairs, de sorte qu'en application de cette clause, les parties défenderesses sont solidairement tenues de l'ensemble du paiement du loyer.

Il y a partant lieu de condamner les consorts GROUPE2.) au paiement de la somme de 11.000 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 6.600 euros à partir du 5 février 2025, jour de la demande en justice, et sur la somme de 4.400 euros à partir du 3 juin 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

2. <u>La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement</u>

Les GROUPE1.) sollicitent la résiliation du contrat de bail et la condamnation des consorts GROUPE2.) au déguerpissement endéans un délai de quinze jours suivants la notification du jugement à intervenir.

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 2 mois est à accorder aux consorts.

3. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>L'indemnité de procédure</u>

Les GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 1.500 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 GROUPE1.) les sommes exposées par eux, 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 300 euros.

b) 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 ».*
La faculté d’ordonner l’exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n’est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l’urgence ou du péril en la demeure.

En l’espèce, au vu de l’importance des arriérés, il y a lieu d’ordonner l’exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d’ordre public sur le sursis s’y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

c) Les dépens

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 des consorts GROUPE2.).

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** recevable,

donne acte à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) de l’augmentation de leur demande,

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers,

partant, **condamne** solidairement PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) la somme de 3.000 euros,

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.),

partant, **condamne** PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s’y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de leur chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

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

partant, **condamne** solidairement PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) la somme de 300 euros à titre d'indemnité de procédure ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement,

condamne solidairement PERSONNE3.), PERSONNE4.) 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	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**