Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2508/25
du 11.07.2025
L-BAIL-145/25

Audience publique du onze juillet 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 la société à responsabilité limitée Etude M&S LAW SARL, établie et ayant son siège social à L-1150 Luxembourg, 205, route d'Arlon, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 215086, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Joram MOYAL, avocat à la Cour,

comparant à l'audience par Maître Rosilene SILVA LOPES, avocat à la Cour, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée M&S LAW SARL,

e t

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 12 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 mardi, 18 mars 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 17 juin 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Rosilene SILVA LOPES, avocat à la Cour, représentant PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), et PERSONNE3.) 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 14 février 2021, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE3.), pour une durée d'une année, reconductible en contrat à durée indéterminée, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 950 euros et d'une avance sur charge de 150 euros, payables ensemble et d'avance au plus tard le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 12 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, les époux GROUPE1.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et pour voir condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 3 semaines suivant le prononcé du jugement à intervenir.

Ils demandent encore la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 7.600 euros à titre d'arriérés de loyers et de la somme de 1.200 euros au titre d'arriérés d'avances sur charges, outre les intérêts.

Ils sollicitent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et la condamnation de PERSONNE3.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les époux GROUPE1.) font valoir que depuis le mois de juin 2024, PERSONNE3.) serait en défaut de paiement du loyer et des avances sur charges et que malgré plusieurs rappels et une mise en demeure, il resterait en défaut de s'exécuter.

Ils soutiennent que le défaut de paiement des loyers et avances sur charges aux échéances convenues constituerait une violation grave des obligations du locataire et constituerait une cause de résiliation du bail aux torts de PERSONNE3.).

A l'audience des plaidoiries du 17 juin 2025, la les époux GROUPE1.) ont augmenté leur demande à concurrence du loyer et avances sur charges pour les mois de mars à juin 2025, pour la porter à la somme totale de 9.200 euros.

PERSONNE3.) a expliqué avoir rencontré des difficultés financières fin 2024 et avoir obtenu l'accord des bailleurs pour rembourser sa dette de manière échelonnée.

Il a encore expliqué avoir procédé au paiement des loyers pour les mois janvier à mai 2025 et être en défaut de paiement pour le mois de juin 2025.

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 époux GROUPE1.) réclament, aux termes de leur requête introductive d'instance, le paiement des loyers pour les mois juin 20254 à février 2025, soit un montant de 8.800 euros.

A l'audience des plaidoiries du 17 juin 2025, les GROUPE1.) ont augmenté leur demande à concurrence du loyer et de l'avances sur charges pour les mois de mars à juin 2025 inclus.

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 GROUPE1.) réclament le paiement de la somme de 9.200 euros se composant comme suit :

SCAN

PERSONNE3.) a remis au tribunal des extraits de compte afin de justifier les paiements effectués pas lui.

Le tribunal relève que ces extraits concernent tous des mois pour lesquels aucun paiement n'est actuellement réclamé par les GROUPE1.) ainsi que des paiements partiels déjà repris dans le décompte reproduit ci-dessus.

PERSONNE3.) a encore indiqué avoir procédé au paiement des loyers pour les mois de janvier 2025 à mai 2025, sans toutefois verser la preuve de ces paiements.

Enfin, PERSONNE3.) reste en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque accord des bailleurs pour un paiement tardif des loyers et avances sur charges.

Au vu des explications fournies par la partie requérante et des pièces versées en cause, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par les époux GROUPE1.) pour le montant réclamé de 9.200 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 9.200 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 8.800 euros à partir du 12 février 2025, jour de la demande, et sur la somme de 400 euros à partir du 17 juin 2025, jours de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

2. La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement

Les GROUPE1.) sollicitent la résiliation du contrat de bail et la condamnation PERSONNE3.) au déguerpissement endéans un délai de trois semaines suivant 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 40 jours est à accorder à PERSONNE3.).

3. Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

Les GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 1.000 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, 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 ».*

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 de PERSONNE3.).

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** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) la somme de 9.200 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 8.800 euros à partir du 12 février 2025, jour de la demande, et sur la somme de 400 euros à partir du 17 juin 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

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

partant, **condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son 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.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

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

partant, **condamn**e PERSONNE3.) à payer 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 PERSONNE3.) 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**