Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-545/25

Audience publique du 23 octobre 2025

Le Tribunal de Paix 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.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties demanderesses

les deux comparant en personne,

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) sàrl**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse

ne comparant ni en personne, ni par mandataire à l'audience,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 10 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-545/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi 11 août 2025 à 9h, salle JP 1.19 pour fixation.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 2 octobre 2025 à 15h, salle JP 0.02, lors de laquelle, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se présentèrent personnellement tandis que la partie défenderesse, ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Les parties demanderesses furent entendues en leurs explications et déclarations.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 10 juin 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait convoquer la société SOCIETE1.) sàrl à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 6.000,- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir. Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 150,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 21 avril 2022, ayant pris effet le 1er mai 2022, ils ont donné en location à la société SOCIETE1.) sàrl un appartement sis à ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.750,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250,- euros, payables d'avance le premier de chaque mois. Ils soutiennent que depuis le locataire ne paie pas les loyers et avances sur charges aux échéances convenues et qu'il n'a pas payé l'entièreté des mensualités pour les mois de février, mars et juin 2025. Ils font valoir que malgré rappels de paiement, le locataire redoit la somme de 6.000,- euros. Ils estiment que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts du locataire.

A l'audience des plaidoiries du 2 octobre 2025, les requérants expliquent que le mois de septembre 2025 n'a pas non plus été payé, de sorte qu'ils augmentent la demande en paiement au montant total de 8.000,- euros. Pour le surplus, ils maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la requête.

Bien que régulièrement convoquée, la société SOCIETE1.) sàrl n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique. Par courriel du 29 juillet 2025, la partie défenderesse a sollicité la refixation de l'affaire afin de procéder au règlement des arriérés de loyer. La convocation à l'audience ayant donc été reçue par la société SOCIETE1.) sàrl, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 78 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 21 avril 2022, ayant pris effet le 1er mai 2022, les époux GROUPE1.) ont donné en location à la société SOCIETE1.) sàrl un appartement sis à ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.750,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250,- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges

Au dernier stade des plaidoiries, les requérants réclament la somme de 8.000,- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances pour les mois de février, mars, juin et septembre 2025.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

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

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par les requérants pour le montant total de 8.000,- euros.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que depuis le mois de février 2025, le locataire ne s'est plus acquitté du paiement intégral des mensualités et qu'il redoit actuellement quatre mensualités.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que la société SOCIETE1.) sàrl a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de trente jours à partir de la notification du présent jugement.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par les requérants, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des requérants l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 150,- euros.

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.

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

La société SOCIETE1.) sàrl n'ayant comparu ni en personne ni par mandataire pour contester les montants réclamés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne les condamnations pécuniaires. Par contre, en ce qui concerne la demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) sàrl aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société SOCIETE1.) sàrl et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme,

d o n n e a c t e à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en paiement,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 8.000,- euros,

partant,

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **8.000,- euros (huit mille euros)** avec les intérêts légaux sur le montant de 6.000,- euros à partir du 10 juin 2025 et sur le montant de 2.000,- euros à partir du 2 octobre 2025, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) sàrl,

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) sàrl à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 30 (trente) jours à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** les requérants à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 150,- euros,

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **150,- euros (cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

o r d o n n e l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne les condamnations pécuniaires,

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) sàrl aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête

Patrice HOFFMANN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé