Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-465/25

Audience publique du 4 décembre 2025

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société civile immobilière **SOCIETE1.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître Burak KIRAZ, avocat, en remplacement de Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

1. **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 15 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-465/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 3 juillet 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 20 novembre 2025, lors de laquelle, Maître Burak KIRAZ, se présenta pour la partie demanderesse, et Maître Laurent LIMPACH se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties ont demandé de retenir l'affaire par expédient et 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,

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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 15 mai 2025, la société SOCIETE1.) SCI a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont en défaut de respecter leurs obligations contractuelles de paiement du loyer aux échéances convenues,

- constater qu'ils sont en défaut de paiement les loyers de janvier, février, mars et avril 2022, soit le montant de 4 x 1.300,- euros = 5.200,- euros,

- constater qu'ils sont en défaut de paiement des soldes de loyer de 200,- euros par mois depuis mai 2023, soit au jour de la demande le montant total de (25 x 200,- euros) 5.500,- euros,

- constater qu'ils sont en défaut de paiement des loyers de 3.300,- euros au titre de loyers des mois d'août 2024, décembre 2024 et de janvier 2025 ou mai 2025 (vu le décalage des paiements),

- partant condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement des montants de 5.200,- + 5.500,- + 1.300,-, soit 12.000,- euros, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir de la mise en demeure du 5 mars 2025, sinon à partir de demande en justice jusqu'à solde,

- dire que la violation des obligations contractuelles par le locataire constitue un juste motif de résiliation du contrat de bail, partant, résilier le bail conclu entre parties en date du 16 avril 2022 et du 19 avril 2020,

- condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir et à défaut de ce faire dans le délai imparti, voir expulser par la force publique et voir mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à leurs frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

- condamner à une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel et sans caution,

- condamner les défendeurs à tous frais et dépens de l'instance.

A l'audience du 20 novembre 2025, les mandataires des parties ont indiqué qu'ils étaient d'accord à voir juger l'affaire par expédient, ceci compte tenu de l'arrangement trouvé entre elles.

Les parties se réfèrent à des courriels échangés entre mandataires le 20 octobre 2025 et demandent de voir acter l'arrangement suivant :

- PERSONNE1.) et PERSONNE2.) acceptent la résiliation du contrat de bail pour motifs graves et la condamnation au déguerpissement avec un délai expirant le 31 mai 2026. Ils s'engagent à payer le montant de 1.100,- euros jusqu'à la libération des lieux qui interviendra au plus tard le 31 mai 2026.

- En contrepartie, la société SOCIETE1.) SCI renonce à ses demandes en condamnation relatives aux arriérés de loyers et à l'indemnité de procédure.

Il y a dès lors lieu d'acter l'arrangement trouvé entre parties.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Compte tenu de l'accord trouvé, les frais sont à laisser à charge des parties respectives.

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,

donne acte aux parties de ce qui suit :

- PERSONNE1.) et PERSONNE2.) acceptent la résiliation du contrat de bail pour motifs graves et la condamnation au déguerpissement avec un délai expirant le 31 mai 2026. Ils s'engagent à payer le montant de 1.100,- euros jusqu'à la libération des lieux qui interviendra au plus tard le 31 mai 2026 ;

- en contrepartie, la société SOCIETE1.) SCI renonce à ses demandes en condamnation relatives aux arriérés de loyers et à l'indemnité de procédure ;

partant constate que le contrat de bail conclu entre parties est résilié,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard le 31 mai 2026 et au besoin autorise la société SOCIETE1.) SCI à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe le montant mensuel (loyer/indemnité d'occupation) à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour l'occupation des lieux au montant de 1.100,- euros, payable jusqu'au jour de la libération effective des lieux,

donne acte à la société SOCIETE1.) SCI qu'elle renonce à ses demandes relatives aux arriérés de loyers et à l'indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne chacune des parties à supporter ses propres 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