Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 404/26
L-BAIL-637/25

Audience publique extraordinaire du 29 janvier 2026

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

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Barbara TURAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **F-ADRESSE2.)**
2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 8 janvier 2026

sub 2) comparant par Maître Brandon Lee RIES, avocat, en remplacement de Maître Philippe STROESSER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 4 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 septembre 2025, puis refixée au 8 janvier 2026.

A la prédite audience, Maître Barbara TURAN, et Maître Brandon Lee RIES, en remplacement de Maître Philippe STROESSER, furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE1.), quoique régulièrement convoqué, n'étaient ni présent ni représenté.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 4 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SA ont régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les entendre condamner, solidairement, sinon in solidum sinon chacun pour son compte, au paiement de la somme de 6.642,38 euros à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de comptes pour charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée au total de 7.930,56 euros pour y inclure les loyers échus en imputant divers paiements. Il y a lieu d'en donner acte.
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses et leur déguerpissement pour non-paiement des loyers.

La société SOCIETE1.) SA demande encore la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chacun au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail du 8 juin 2022 avec effet au 1er juillet 2022, elle donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.). Le loyer avait été fixé à 1.800 euros à augmenter d'avances sur charges de 180 euros par mois.

Depuis le mois de juin 2025, certains loyers resteraient en souffrance, tout comme les décomptes pour charges de 2023 et 2024 de sorte à ce qu'il y aurait lieu à condamner les défenderesses au paiement de cette somme, à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de celles-ci.

A la base de sa demande, la société SOCIETE1.) SA a produit le décompte suivant :

« (fichier) »

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) n'a pas autrement contesté les demandes pécuniaires adverses et elle a souligné sa situation financière précaire. Elle a cependant sollicité un délai de déguerpissement le plus long possible.

PERSONNE1.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 8 janvier 2026. Alors que les formalités de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure civile ont été respectées en le reconvoquant à cette audience, mention faite des dispositions dudit article de loi, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

Appréciation

Arriérés de loyers

Par un contrat de bail du 8 juin 2022 avec effet au 1er juillet 2022, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.). Le loyer avait été fixé à 1.800 euros à augmenter d'avances sur charges de 180 euros par mois.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SA réclame des arriérés de loyers, d'avances sur charges et des décomptes pour charges à concurrence de 7.930,56 euros.

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

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers, avances sur charges et décomptes de charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l’absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SA pour la somme de **7.930,56 euros** avec les intérêts légaux sur la somme de 6.642,38 à compter de la demande en justice du 4 juillet 2025 et sur la somme de 1.288,18 euros à compter du 8 janvier 2026, jusqu’à solde.

La solidarité ne se présume pas.

Alors que le contrat de bail ne contient pas de clause de solidarité et alors que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut d’invoquer et de prouver tout autre mécanisme juridique permettant une condamnation solidaire des parties défenderesses, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner chacun pour sa part au paiement de ladite somme.

Résiliation et 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 répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d’une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de leurs obligations par les locataires est d’une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en **résiliation** du contrat de bail et d’ordonner le **déguerpissement** de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l’issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l’instance, de sorte que sa demande en obtention d’une indemnité sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l’enjeu du litige, à concurrence de 250 euros par partie défenderesse.

Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SA conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

En tant que parties succombant au litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs:

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décompte pour charges ;

déclare la demande en paiement de loyers, d'avances sur charges et de décompte pour charges fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.), chacun pour sa part, à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de de **7.930,56 euros** avec les intérêts légaux sur la somme de 6.642,38 à compter de la demande en justice du 4 juillet 2025 et sur la somme de 1.288,18 euros à compter du 8 janvier 2026, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chacun à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 250 euros ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière