Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 483/26
L-BAIL-800/25

Audience publique du 4 février 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

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

3) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

4) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Max KREUTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE5.), ayant demeuré à D-ADRESSE5.), demeurant actuellement à **L-ADRESSE6.)**

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée

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 5 septembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 novembre 2025.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut mise au rôle général.

À la demande de Maître Max KREUTZ, l'affaire fut réappelée à l'audience du 19 janvier 2026 pour laquelle PERSONNE5.) fut reconvoquée par signification en date du 11 novembre 2025 par l'huissier de justice Laura GEIGER.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Max KREUTZ fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE5.) n'était ni présente ni représentée.

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 5 septembre 2025, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait convoquer PERSONNE5.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner à leur payer la somme de 42.600.-EUR à titre d'arriérés de loyers ainsi que le montant de 13.847,07.-EUR à titre de charges restées impayées, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les parties requérantes demandent encore au tribunal de prononcer la résiliation du bail avec effet immédiat au jour du jugement à intervenir et de condamner la locataire à déguerpir des lieux dans un délai de huit jours après notification.

Enfin, les parties requérantes sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elles demandent à voir ordonner l'exécution

provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de leur requête, les requérants exposent avoir donné en location à PERSONNE5.), par contrat du 21 mars 2024, une maison de commerce destinée à l'exploitation d'une brasserie-restaurant sise à ADRESSE7.) moyennant un loyer mensuel initial de 7.000.-EUR.

Ils précisent qu'une renonciation au loyer d'avril 2024 ainsi qu'une remise de 1.000.-EUR par mois pendant onze mois avaient été convenues et que le bail prévoyait une augmentation annuelle de 2 % à partir du 1er janvier 2026.

Cependant, dès le début du bail, la locataire aurait payé les loyers de façon irrégulière en procédant par plusieurs versements au lieu d'un paiement unique à l'échéance. Ils ajoutent que si les arriérés de 2024 ont été réglés en février 2025, la défenderesse n'aurait effectué en 2025 que deux paiements ; 400.- EUR en février et 10.000.- EUR en avril, alors que les loyers dus jusqu'en août 2025 s'élèveraient à 53.000 EUR, de sorte que les arriérés atteignent désormais le montant de 42.600 EUR.

Ils font encore valoir que la locataire n'aurait pas réglé les charges lui incombant (électricité, taxes communales et taxe de cabaretage) lesquelles totaliseraient 14.525,48.-EUR, qu'ils ont dû avancer intégralement, et dont seuls 678,41.-EUR ont été remboursés, laissant un solde impayé de 13.847,07.-EUR.

Ces manquements répétés et le préjudice subi justifieraient encore la résiliation du bail et le déguerpissement de la locataire des lieux.

À l'audience des plaidoiries, les parties demanderesses ont augmenté leur demande à titre d'arriérés de loyers à la somme de 77.740.-EUR et à titre d'arriérés de charges pour la porter à la somme de 19.313,92.-EUR pour y inclure les mois échus entretemps.

Il échet de leur en donner acte.

Appréciation

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

PERSONNE5.), bien que régulièrement convoquée par exploit d'huissier de justice du 11 novembre 2025 à comparaître à l'audience du 19 janvier 2026, n'y a pas comparu ni en personne, ni par mandataire.

Il résulte du procès-verbal de recherches dressé par l'huissier de justice Laura GEIGER que suivant le registre des personnes physiques, l'intéressée est inscrite à l'adresse à L-ADRESSE6.) et qu'il y avait une boîte aux lettres à ce nom sur les lieux, mais pas de sonnette.

La procédure légale ayant été respectée, la citation est régulière en la forme.

Conformément aux dispositions des articles 157 et 79 alinéa 1er du Nouveau Code de Procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de PERSONNE5.), la convocation n'ayant pas été réceptionnée par la partie défenderesse en personne.

Quant au fond

À titre préliminaire, le tribunal relève qu'il ressort du contrat de bail que celui-ci a été conclu par PERSONNE6.) pour le compte des « *Consorts Kreutz* », désignés comme propriétaires de l'immeuble donné en location à la partie défenderesse, sans qu'il soit précisé davantage l'identité exacte desdits propriétaires.

Toutefois, l'extrait cadastral versé aux débats établit que chacune des parties demanderesses détient en indivision un quart de la propriété de l'immeuble loué. Il convient dès lors de reconnaître que toutes disposent de la qualité de bailleur.

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

Au vu des explications données par les requérants et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE5.) qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de (77.740+ 19.313,92) 97.053,92.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, soit sur la somme de (42.600 + 13.847,07) 56.447,07.-EUR à partir du 5 septembre 2025 et sur la somme de (97.053,92- 56.447,07) 40.606,85.-EUR à partir du 19 janvier 2026, le tout jusqu'à solde.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue 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 susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet 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.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard au fait que le locataire reste redevable d'une somme équivalente à plusieurs mois de loyers et d'avances sur charges et qu'il ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries pour s'expliquer, il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et la condamnation de la défenderesse au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge des parties requérantes l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE5.) doit en supporter les frais et dépens.

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

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE5.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 97.053,92.-EUR ;

condamne PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 97.053,92.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit sur la somme de 56.447,07.-EUR à partir du 9 septembre 2025, et sur la somme de 40.606,85.-EUR à partir du 19 janvier 2026, le tout jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE5.);

condamne PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à faire expulser PERSONNE5.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine

SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE juge de paix	Martine SCHMIT greffière