Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 641/26
L-BAIL 554/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 12 FEVRIER 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

ENTRE:

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

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

parties demanderesses,
comparant par Maître Max LOEHR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET:

1) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.)

2) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.)

parties défenderesses,
comparant par Maître Jackye ELOMBO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 11 août 2025 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 22 janvier 2026, lors de laquelle Maître Max LOEHR se présenta pour les parties demanderesses, tandis que Maître Jackye ELOMBO comparut pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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:

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 11 juin 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour constater la résiliation du bail et dire que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre sinon prononcer la résiliation judiciaire du bail et les entendre condamner à leur payer la somme de 22.032,00 euros au titre d'arriérés d'indemnité d'occupation sinon au titre d'arriérés de loyer, avec les intérêts au taux d'intérêt légal, jusqu'à solde.

Les requérants demandent en outre la condamnation des parties défenderesses au déguerpissement et une indemnité de relocation de 3.500,00 euros. Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure de 1.000,00 euros, la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 8 juin 2023, les parties requérantes ont donné en bail aux parties défenderesses, avec effet au 1er juillet 2023, un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 1.750,00 euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 290,00 euros.

Lors de l'audience des plaidoiries les parties requérantes ont exposé que par courrier du 14 janvier 2025, les parties défenderesses ont notifié la résiliation du contrat de bail avec effet au 15 avril 2025. Cette résiliation aurait été acceptée par les parties requérantes de sorte qu'il y aurait lieu de constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 15 avril 2025 et dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre à partir de cette date.

Entre le dépôt de la requête et l'audience des plaidoiries, les parties défenderesses auraient payé tous les arriérés de sorte que la demande en condamnation au montant de 22.032,00 euros serait devenue sans objet.

De plus les parties requérantes renonceraient à l'indemnité de relocation sollicitée.

Il convient de leur en donner acte.

Pour le surplus elles maintiendraient leurs autres demandes.

Les parties défenderesses n'ont pas contesté les demandes des parties requérantes, en sollicitant uniquement un délai de déguerpissement supérieur à un mois, alors que PERSONNE3.) aurait été opéré en décembre 2025.

Appréciation

Compte tenu des pièces versées et vu l'accord des parties, il y a lieu de constater que le contrat de bail conclu entre parties a été résilié d'un commun accord avec effet au 15 avril 2025.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont dès lors devenus occupants sans droit ni titre de l'appartement dans l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) à partir du 15 avril 2025.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au déguerpissement est partant fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Les parties demanderesses demandent encore une indemnité de procédure de 1.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à leur charge, celles-ci s'étant vu contraintes d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 300,00 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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 autre 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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles 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 et en premier ressort,

dit les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevables,

constate que la demande en condamnation au paiement d'arriérés d'indemnité d'occupation est devenue sans objet,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur demande en obtention d'une indemnité de relocation,

constate que le contrat de bail conclu entre parties a pris fin le 15 avril 2025,

dit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre d'un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), depuis le 15 avril 2025,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** les requérants à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 300,00 euros,

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 300,00 euros,

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière