Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 964/26
Dossier no. L-BAIL-877/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 5 MARS 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.) et **PERSONNE2.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Kubilay YILMAZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Robert KAYSER, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 4 décembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 février 2026, lors de laquelle Maître Kubilay YILMAZ, en remplacement de Maître Robert KAYSER, se présenta pour les parties demanderesses, tandis que la partie défenderesse ne comparut pas.

Le mandataire des parties demanderesses fut entendu en ses 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

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 26 septembre 2025 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner au paiement du montant de 4.675,- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice et jusqu'à solde, sous réserve expresse d'augmentation pour les mois à venir, voir dire le contrat de bail conclu le 26 octobre 2023 résilié sinon voir prononcer la résiliation judiciaire, ordonner le déguerpissement des défendeurs des lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans les 24 heures de la notification du jugement.

Les requérants sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, une indemnité de procédure de 1.500,- euros et la condamnation du défendeur aux frais et dépens.

Les requérants se réservent le droit de demander toute autre indemnisation en relation avec le contrat de bail.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'en vertu d'un contrat de bail signé le 26 octobre 2023, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement situé au 1er étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 935,- euros payable le premier de chaque mois.

Le locataire n'aurait plus payé de loyer depuis juin 2025.

A l'audience des plaidoiries du 19 février 2026, les requérants déclarent que PERSONNE3.) n'a pas non plus payé les mensualités échues depuis l'introduction de la demande en justice, de sorte qu'ils augmentent la demande en paiement au montant total de 8.415,- euros pour les mois de juin 2025 à février 2026. Pour le surplus, ils maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la requête.

Bien que régulièrement convoqué, PERSONNE3.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 19 février 2026.

PERSONNE3.), bien qu'ayant initialement comparu, n'a plus comparu à l'audience du 19 février 2026. Le présent jugement sera dès lors contradictoire à son égard, ce en application des dispositions de l'article 76 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.

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 et des explications fournies à l'audience que suivant contrat de bail signé le 26 octobre 2023 les demandeurs ont donné en location à PERSONNE3.) une chambre située au premier étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 935,- euros.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers

Au dernier stade des plaidoiries, les requérants réclament le montant de 8.415,- euros à titre d'arriérés de loyers échus jusqu'au 1er février 2026.

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 8.415,- euros.

La demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et la demande tendant au déguerpissement de PERSONNE3.) :

Les requérants concluent à la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire suivie du déguerpissement de celui-ci.

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 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, le locataire redoit neuf mensualités.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE3.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de celui-ci 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

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 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 250,- 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.

PERSONNE3.) 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 PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en paiement à titre d'arriérés de loyers,

dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 8.415,- euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **8.415,- euros (huit mille quatre cent quinze euros)** avec les intérêts légaux sur le montant de 4.675,- euros à partir du 26 septembre 2025 et sur le montant de 3.740,- euros à partir du 19 février 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.),

condamne PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 30 (trente) jours à partir de la notification du présent jugement**,

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

dit partiellement **fondée** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 250,- euros **(deux cent cinquante euros)** à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne les condamnations pécuniaires,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI