Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1200/26
L-BAIL-235/23

Audience publique du 19 mars 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 **REALISATIONS IMMOBILIERES STRASSEN SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.),

partie demanderesse

comparant par Maître Martin HOUPLON, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth KOHLL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

parties défenderesses

sub 1) comparant initialement par Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, qui a déposé mandat le 18 février 2026, n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 19 février 2026

sub 2) comparant par initialement par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, qui a déposé mandat le 2 septembre 2025, n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 19 février 2026

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 19 octobre 2023 (2645/23) rendu par le tribunal de paix.

Suite au dernier jugement, l'affaire avait été refixée au 21 décembre 2023, puis refixée au 21 mars 2024, puis refixée au 27 juin 2024, puis refixée au 14 novembre 2024 et puis refixée au 23 janvier 2025.

Lors de l'audience du 23 janvier 2025, l'affaire fut mise au rôle général. Par la suite, l'affaire fut réappelée à l'audience du 12 juin 2025, puis refixée au 27 novembre 2025 et finalement refixée au 19 février 2026.

A la prédite audience, Maître Martin HOUPLON, en remplacement de Maître Elisabeth KOHLL, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.) et PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqués, n'étaient ni présents ni représentés.

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 un jugement numéro 2645/23 rendu en date du 19 octobre 2023, il a été décidé ce qui suit :

« *reçoit la demande en la forme,*

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SARL fondée et justifiée en son principe quant aux arriérés de loyers et avances sur charges pour le solde du mois de juillet 2023 et de l'intégralité des mois d'août 2023, septembre 2023 et octobre 2023,

déclare la résiliation unilatérale du contrat de sous-location par un courrier du 13 mars 2023 inopérante,

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 son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, autorise la société SOCIETE1.) SARL 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;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 21 décembre 2023, 9 heures, salle JP 0.15 pour:

- *permettre aux parties de prendre position quant à la différence entre le loyer et les avances sur charges redues aux termes des pièces versées (1.790 euros par mois) et le montant réclamé (1.915 euro par mois),*
- *informer le Tribunal si l'appartement en question est situé dans une copropriété. Dans l'affirmative, le procès-verbal d'assemblée générale ayant, le cas échéant procédé à l'approbation des décomptes de charges est à verser,*
- *dans la négative, il est donné injonction à la société SOCIETE1.) SARL de verser les pièces justificatives et de permettre aux parties de conclure plus amplement par rapport à ceux-ci.*

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

réserve les autres demandes ainsi que les frais de l'instance. »

A l'audience du 19 février 2026 à laquelle l'affaire fut finalement fixée pour plaidoiries après de nombreuses remises, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne comparurent pas.

Par un courriel du 2 septembre 2025, le mandataire de PERSONNE2.) informa le Tribunal qu'elle a déposé mandat. Alors que PERSONNE2.) a été valablement informée par un courrier du greffe du 28 novembre 2025 de la fixation de l'affaire à l'audience du 19 février 2026 pour plaidoiries, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE2.).

Par un courriel du 18 février 2026, le mandataire de PERSONNE1.) informa le Tribunal qu'elle a déposé mandat. Alors qu'elle indiqua dans ledit courriel avoir informé son mandant de l'existence de l'audience en question du 19 février 2026 (dans le sens où elle n'a plus eu de retour depuis la dernière remise), il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE1.).

<u>Appréciation</u>

A l'audience du Tribunal du 19 février 2026, la société SOCIETE1.) SARL a augmenté sa demande pour la porter au total de 23.224,58 euros pour y inclure les loyers jusqu'à juillet 2024 inclus ainsi que les décomptes pour charges de 2021, 2022, 2023 et le pro-rata de 2024.

Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL a versé l'intégralité des décomptes de charges avec les pièces justificatives et a fait état de plusieurs augmentations de loyer en cours d'exécution du bail.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient finalement déguerpi des lieux.

Au vu des pièces versées en cause et en l'absence de toute contestation de la part de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande telle que formulée par la société SOCIETE1.) SARL.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont donc condamnés à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **23.224,58 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 5.733,50 euros à partir du 12 avril 2023, sur la somme de 3.565 euros à partir du 5 octobre 2023 et sur la somme de 13.926,08 euros à partir du 19 février 2026, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de cette somme.

Il ressort de l'article 17 du contrat de sous-location du 25 avril 2013 : « En qualité de pluralité des locataires ceux-ci s'engagent solidairement et indivisiblement à toutes les obligations du présent contrat. »

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenus solidairement de la condamnation qui précède.

Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure

Il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 1.000 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant condamnés solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **1.000 euros.**

L’exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SARL 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 partie succombant au litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner solidairement aux frais et dépens de l’instance.

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 un jugement réputé contradictoire à l’encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

statuant en continuation du jugement numéro 2645/23 rendu par le Tribunal de céans le 19 octobre 2023 ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de l’augmentation de sa demande ;

la **déclare** fondée pour le montant réclamé ;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **23.224,58 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 5.733,50 euros à partir du 12 avril 2023, sur la somme de 3.565 euros à partir du 5 octobre 2023 et sur la somme de 13.926,08 euros à partir du 19 février 2026, jusqu’à solde ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant à l’allocation d’une indemnité de procédure sur base de l’article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 1.000 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **1.000 euros** ;

assortit le présent jugement de l'exécution provisoire ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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