Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1205/26
L-BAIL-964/25

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

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.)**, ayant demeuré à **L-ADRESSE2.)**
2) **PERSONNE2.)**, ayant demeuré à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2), n'étant ni présents ni représentés lors de l'audience du 26 février 2026

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 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 décembre 2025, puis refixée au 26 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 4 novembre 2025, la société SOCIETE1.)) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement de la somme de 6.120 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges. A l'audience du Tribunal, cette demande a été réduite à 5.001,29 euros pour inclure le mois échu depuis le dépôt de la requête introductive. Il y a lieu d'en donner acte.
- prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) endéans un délai de quinze jours à compter du présent jugement. A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.)) SARL a renoncé à ces demandes alors que les parties défenderesses auraient déguerpi des lieux le 9 décembre 2025.
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement cités, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne comparurent pas à l'audience du Tribunal.

Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste que PERSONNE2.) a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Aux termes d'un procès-verbal de recherches de l'huissier de justice Christine KOVELTER, PERSONNE1.) n'a pas pu être touché. Il y a partant lieu de statuer par défaut à son encontre.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.)) SARL fait valoir que par un contrat de sous-location du 13 avril 2023 avec effet au 17 avril 2023, elle a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.). Le loyer a été fixé au montant de 1.650 euros par mois, à augmenter d'une avance sur charges mensuelle de 350 euros. Les avances sur charges ont été augmentées à 390 euros en date du 7 mai 2025.

Par un avenant au contrat de bail du 4 juin 2025, PERSONNE2.) est devenu partie audit contrat de sous-location.

Il ressort du décompte versé à l'audience que depuis octobre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) accusent des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour un montant total de 5.001,29 euros correspondant aux mois d'octobre et novembre 2025 ainsi qu'au pro-rata du mois de décembre 2025 (déguerpissement le 9 décembre 2025).

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.)) SARL a conclu à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), outre aux arriérés de loyers et d'avances sur charges, au décompte des charges de l'année 2024 pour un montant total de 812,91 euros.

Finalement, la société SOCIETE1.)) SARL conclut à la condamnation des parties défenderesses au paiement de la somme de 3.759 euros à titre de frais de remise en état.

Il échet d'en donner acte.

Par compensation judiciaire avec la garantie locative de 4.950 euros déjà encaissée, il aurait lieu à condamnation solidaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 4.623,20 euros.

La société SOCIETE1.)) SARL a versé le décompte suivant à l'audience du Tribunal :

« (fichier) »

Appréciation

Il résulte des plaidoiries à l'audience et des pièces versées en cause que par un contrat de sous-location du 13 avril 2023 avec effet au 17 avril 2023, elle a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.). Le loyer a été fixé au montant de 1.650 euros par mois, à augmenter d'une avance sur charges mensuelle de 350 euros. Les avances sur charges ont été augmentées à 390 euros en date du 7 mai 2025.

Par un avenant au contrat de bail du 4 juin 2025, PERSONNE2.) est devenu partie audit contrat de sous-location.

Au vu des explications fournies par la société SOCIETE1.)) SARL, des pièces versés à l'appui et en l'absence de contestations de la part des parties adverses, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme réclamée.

La demande de la société SOCIETE1.)) SARL est partant fondée pour le montant réclamé de 5.001,29 euros.

Au vu du décompte des charges versé par la société SOCIETE1.)) SARL en tant que pièce 8, il y a également lieu de faire droit à sa demande à ce titre pour le montant réclamé.

En ce qui concerne les travaux de remise en état, il y a lieu de déclarer cette demande formulée pour la première fois à l'audience du Tribunal du 26 février 2026 recevable alors que la requête contient la réserve spécifique suivante : « *réserver à la partie requérante de réclamer des dommages et intérêts en cas de dégradations éventuelles occasionnées à l'appartement pris en sous-location*. »

Au vu des pièces versées et plus particulièrement de l'état des lieux de sortie et d'une facture numéro NUMERO2.)-06342 du 16 décembre 2025 dressée par la société SOCIETE2.) SARL et de l'absence de toute contestation de la part des parties défenderesses, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.)) SARL à titre de frais de remise en état pour le montant réclamé de 3.759 euros.

Finalement, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.)) SARL à titre de compensation judiciaire avec la garantie locative d'ores-et-déjà encaissée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont par conséquent condamnés à payer à la société SOCIETE1.)) SARL la somme de (5.001,29 + 3.759 + 812,91 – 4.950) **4.623,20 euros**, avec les intérêts légaux à compter du 26 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 : « *En qualité de pluralité des Sous-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.

Finalement, 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 **500 euros**.

Au vu de l'absence de contestations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu d'assortir la condamnation pécuniaire de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner 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 défaut à l'encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.)) SARL de la réduction de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

donne acte à la société SOCIETE1.)) SARL de sa demande à titre de décompte des charges locatives pour l'année 2024 ;

donne acte à la société SOCIETE1.)) SARL de sa demande à titre de travaux de remise en état ;

les déclare **recevables** ;

donne acte à la société SOCIETE1.)) SARL de la renonciation à ses demandes tendant à la résiliation du contrat de bail et tendant au déguerpissement ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.)) SARL à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé de 5.001,29 euros ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.)) SARL à titre de travaux de remise en état fondée pour le montant réclamé de 3.759 euros ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.)) SARL à titre de décompte pour charges fondée pour le montant réclamé de 812,91euros ;

par **compensation judiciaire** avec la garantie locative de 4.950 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.)) SARL la somme de **4.623,20 euros**, avec les intérêts légaux à compter du 26 février 2026, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.)) SARL une indemnité de procédure de 500 euros ;

dit que le présent jugement est exécutoire sans provision ni caution quant à la condamnation pécuniaire ;

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