Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1557/26
L-BAIL 1110/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 23 AVRIL 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 en personne

ET:

1) PERSONNE3.), et

2) PERSONNE4.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE3.)

parties défenderesses,
faisant défaut

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 décembre 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 26 mars 2026 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

A la prédite audience les parties demanderesses se présentèrent en personne, tandis que les parties défenderesses firent défaut.

Les parties demanderesses furent entendues 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 5 décembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à leur payer la somme de 10.640,00 euros au titre de loyers impayés, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les requérants demandent en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation des parties défenderesses au déguerpissement. Elles sollicitent finalement 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 27 décembre 2024, les parties requérantes ont donné en bail aux parties défenderesses, avec effet au 2 janvier 2025, une maison partiellement meublée sise à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 2.720,00 euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), bien que régulièrement convoqués à comparaître à l'audience, n'y ont pas comparu ni en personne, ni par mandataire.

Comme il ressort du récépissé de la lettre recommandée de convocation que celle-ci n'a pas été remise à personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard, conformément à l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

En vertu de l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Lors de l'audience des plaidoiries, les requérants augmentent leur demande à titre des loyers impayés des mois de janvier, février et mars 2026 pour porter leur demande au montant total de 18.800,00 euros.

Les demandeurs maintiennent leurs autres demandes.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande des loyers impayés des mois de janvier, février et mars 2026 venus à échéance après l'introduction de la demande.
Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de leur en donner acte.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause qu' PERSONNE3.) et PERSONNE4.) restent actuellement redevable de la somme de 18.800,00 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de septembre 2025 à mars 2026, aucune preuve de paiement relative à cette somme ne figurant au dossier.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant réclamé de 18.800,00 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande, à savoir sur le montant de 10.640,00 euros à partir du 5 décembre 2025 et sur le montant de 8.160,00 euros à partir du 26 mars 2026.

Les requérants sollicitent encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation des locataires au déguerpissement.

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 (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder aux parties défenderesses.

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 par défaut à l'égard d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) et en premier ressort,

dit recevables les demandes d' PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande pécuniaire,

dit cette demande également recevable,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant de 18.800,00 euros à titre de loyers impayés,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme 18.800,00 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 10.640,00 euros à partir du 5 décembre 2025 et sur le montant de 8.160,00 euros à partir du 26 mars 2026, jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties,

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

au besoin **autorise** les parties requérantes 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 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.

Véronique RINNEN
Greffière

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix