Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1899/26
L-BAIL-1059/25

Audience publique du 13 mai 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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)**, et

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant en personne à l'audience du 28 janvier 2026, ne se présentant plus à l'audience du 20 avril 2026

sub 2) n'étant ni présente ni représentée aux audiences

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 5 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 janvier 2026.

Lors de l'appel de l'affaire à la prédite audience, PERSONNE2.) comparut en personne tandis que PERSONNE3.) n'était ni présente ni représentée.

L'affaire fut refixée au 20 avril 2026 afin de régulariser la procédure à l'égard de PERSONNE3.) sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

À l'audience du 20 avril 2026, Maître Paulo FELIX fut entendu en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées.

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 requête déposée le 5 décembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de prononcer la résolution, sinon la résiliation du contrat de bail, avec effet au jour du jugement à intervenir, et de condamner les parties défenderesses au paiement de la somme de 5.400.-EUR correspondant aux arriérés de loyers et charges, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Il sollicite en outre la condamnation des parties défenderesses à déguerpir des lieux dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement.

Enfin, PERSONNE1.) demande également leur condamnation au paiement de la somme de 2.000.-EUR sur base de l'article 240 Nouveau

Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, tout comme l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail signé le 25 septembre 2024, prenant effet le même jour, il a donné en location un logement à usage d'habitation sis à L-ADRESSE2.), 2e étage, à PERSONNE2.) et PERSONNE3.). Le loyer aurait été fixé à 1.600.-EUR, assorti de 200.-EUR à titre d'avances sur charges, soit un montant mensuel total de 1.800.-EUR, payable le premier jour de chaque mois.

Les locataires auraient cependant procédé à des paiements tardifs et irréguliers : le loyer de juillet 2025 n'aurait été réglé qu'en septembre 2025, tandis que les loyers et charges des mois d'août et septembre 2025 n'auraient été payés que le 1er décembre 2025, malgré une mise en demeure adressée par courrier recommandé du 22 octobre 2025.

À la date de la requête, les loyers et avances sur charges des mois d'octobre, novembre et décembre 2025 demeuraient impayés, représentant un arriéré de 5.400.-EUR.

Le requérant considère que le non-paiement et les paiements irréguliers constituent une inexécution contractuelle grave justifiant la résolution, sinon la résiliation du bail.

À l'audience des plaidoiries, le requérant a maintenu l'ensemble de ses demandes. Il a en outre actualisé sa demande au titre des arriérés de loyers afin de tenir compte des paiements intervenus, tout en y incluant les loyers des mois de mars et d'avril demeurés impayés, en précisant que ceux afférents aux mois de janvier et février avaient été soldés au mois de mars.

Appréciation

- Quant à la demande de report d'audience de PERSONNE2.)

Par courriel envoyé en date du 29 avril 2026, PERSONNE2.) a sollicité la rupture du délibéré au motif qu'il aurait été absent le jour de l'audience en raison d'un séjour à l'étranger. Il précise n'avoir pris connaissance de la convocation à l'audience qu'après son retour.

Le courriel en question n'est pas de nature à convaincre le tribunal du caractère sérieux de la partie défenderesse, dès lors que celle-ci était présente à l'audience du 28 janvier 2026, au cours de laquelle l'affaire avait été remise contradictoirement en sa présence, de sorte qu'elle ne pouvait ignorer la date à laquelle l'affaire a été refixée.

Le tribunal rejette partant la demande de remise de PERSONNE2.).

PERSONNE2.), ayant initialement comparu à l'audience du 28 janvier 2026, et PERSONNE3.), dûment reconvoquée en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, ne comparurent pas à l'audience du 20 avril 2026, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à leur égard.

- Quant aux arriérés de loyer

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

Au vu des explications données par PERSONNE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), qui ne se sont pas présentés à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme totale réclamée de 3.600.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

En l'absence de clause de solidarité stipulée dans le contrat de bail, il n'y a toutefois pas lieu de condamner les locataires solidairement.

- Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet 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. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés et en l'absence de justification fournie par à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) qui ne se sont pas présentés à l'audience, il y a lieu de retenir qu'ils ont gravement

manqué à leurs obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

- Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) doivent en supporter les frais et dépens.

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 avec effet contradictoire à l'égard des parties défenderesses et en premier ressort,

rejette la demande de rupture du délibéré de PERSONNE2.);

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 3.600.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.600.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 20 avril 2026, jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et PERSONNE3.);

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière