Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1939/26
L-BAIL-8/26

Audience publique du 18 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

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté 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 6 janvier 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 février 2026.

À la prédite audience, l'affaire fut refixée à la demande des parties demanderesses, celles-ci ne pouvant pas se présenter. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

À l'audience du 22 avril 2026, les parties demanderesses furent représentées par Maître Nadia JANAKOVIC, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, ce dernier occupant désormais pour les parties demanderesses.

Maître Nadia JANAKOVIC fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement reconvoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 6 janvier 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de constater ses manquements dans l'exécution du contrat de bail et de prononcer la résiliation judiciaire de celui-ci, d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux loués, de le condamner au paiement d'un montant de 8.100.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, augmenté des intérêts légaux, et plus précisément sur la somme de 6.480.-EUR à partir de la mise en demeure du 24 septembre 2025, ainsi que de déclarer le jugement exécutoire par provision.

À l'appui de leur requête, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent avoir, suivant contrat de bail signé le 4 mars 2025, avec prise d'effet le 15 mars 2025, donné en location à PERSONNE3.) un appartement situé au 2e étage, côté Sud de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant le paiement mensuel d'un montant de 1.620.-EUR à titre de loyer et d'avance sur charges.

Par convention conclue le même jour, il aurait été convenu d'un commun accord, à la demande expresse de la partie défenderesse, que les loyers et charges seraient payés semestriellement et d'avance, soit le 1er juin pour la période de juillet à décembre et le 1er décembre pour la période de janvier à juin. Il a en outre été accordé à la partie défenderesse un droit de préemption en cas de vente de l'appartement, sous réserve que celui-ci ne soit pas cédé à un membre de la famille des parties requérantes jusqu'au troisième degré.

Par convention ultérieure conclue le 10 mars 2025, il aurait été convenu, également à la demande expresse de la partie défenderesse, que la garantie locative d'un montant de 3.000.-EUR serait versée par virement bancaire unique sur le compte des parties requérantes, en remplacement de la garantie bancaire initialement prévue au contrat de bail.

À compter du mois de septembre 2025, la partie défenderesse aurait cessé de s'acquitter du paiement des loyers et des avances sur charges. Malgré plusieurs relances, puis une mise en demeure adressée par courrier recommandé en date du 24 septembre 2025, aucun paiement ne serait intervenu.

Au cours d'échanges ultérieurs, la partie défenderesse a affirmé à plusieurs reprises qu'elle procéderait rapidement à la régularisation des loyers impayés, sans toutefois donner suite à ces engagements.

À ce jour, la partie défenderesse demeurerait redevable d'un montant total de 8.100.-EUR, correspondant aux loyers et avances sur charges des mois de septembre à décembre 2025 ainsi que de janvier 2026.

Le défaut persistant de paiement des loyers et avances sur charges constituerait une faute grave dans le chef du locataire, justifiant la résiliation du contrat de bail.

En outre, contrairement à l'obligation expressément stipulée au contrat de bail de souscrire une assurance auprès d'une compagnie agréée au Luxembourg couvrant le logement loué, la partie défenderesse n'aurait, à ce jour, fourni aucune preuve de la souscription effective d'une telle assurance et n'aurait pas répondu aux sollicitations des parties requérantes à ce sujet.

À l'audience des plaidoiries, les requérants ont augmenté leur demande afin d'y inclure les mois échus et ont porté leur demande pécuniaire à la somme totale de 12.960.-EUR, suivant décompte actualisé versé en cause, en précisant que, depuis le mois de septembre 2025, plus aucun paiement n'est intervenu.

Appréciation

Quoique régulièrement convoqué aux audiences du 16 février et 22 avril 2026, PERSONNE3.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er 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.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

- Quant aux arriérés de loyer

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance portant sur les loyers et avances sur charges échus depuis la demande initiale présente un lien avec la demande initiale, de sorte qu'elle est recevable.

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 PERSONNE2.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE3.), qui ne s'est pas présenté aux audiences 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 12.960.- EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 6.480.-EUR à partir de la mise en demeure du 24 septembre 2025 et sur le surplus à partir des demandes en justice respectives.

- 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 PERSONNE3.) qui ne s'est pas présenté aux audiences, il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

- Quant aux demandes accessoires

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

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 12.960.-EUR ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 12.960.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 24 septembre 2025 sur la somme de 6.480.-EUR, sur la somme de 1.620.-EUR à partir du 6 janvier 2026 et sur la somme de 4.860.-EUR à partir du 22 avril 2026, le tout 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 PERSONNE3.) ;

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

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, 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.) 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