Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2105/26
Dossier no. L-BAIL-172/26

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 1er juin 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

La société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Mathieu AÏN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FELGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 février 2026 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 16 mars 2026 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 11 mai 2026, lors de laquelle Maître Mathieu AÏN se présenta pour la partie demanderesse, tandis que les parties défenderesses ne comparurent pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 18 février 2026 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, principalement, pour voir constater que le bail a été valablement résilié avec effet immédiat en date du 19 janvier 2026 et, subsidiairement, pour voir prononcer la résiliation judiciaire du bail avec effet immédiat au vu du non-paiement des loyers et charges par les parties défenderesses. Elle demande à voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon conjointement au paiement de 25.500,- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, sinon à titre d'indemnités d'occupation, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, à augmenter des intérêts de retard à partir de leur date d'exigibilité, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'au paiement du montant de 7.350,- euros à titre d'indemnité de relocation.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de bail signé en date du 13 mai 2024, elle a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement au rez-de-chaussée avec un jardin et deux emplacements de parking sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.450,- euros et d'un montant mensuel de 250,- euros à titre de charges, payables d'avance le premier jour ouvrable de chaque mois par ordre permanent.

La requérante fait valoir qu'à partir du mois de février 2025, les locataires ont commencé à payer irrégulièrement leurs loyers et charges et que malgré relances, la situation ne s'est pas améliorée alors que les locataires n'ont finalement plus rien payé depuis le mois d'octobre 2025. Elle soutient que les locataires se sont engagés par courriels des 12 mai, 25 juin, 16 septembre et 30 octobre 2025 à payer les loyers et charges en souffrance, mais que malgré leurs promesses, la situation n'a fait que de s'aggraver.

Elle explique qu'en date du 19 janvier 2026, par l'intermédiaire de son mandataire, elle a résilié le contrat de bail avec effet immédiat et a mis en demeure les locataires de payer leurs arriérés de loyers et de charges pour un montant total de 22.800,- euros.

Elle soutient qu'au jour du dépôt de la requête les arriérés s'élèvent au montant total de 25.500,- euros. Elle sollicite la condamnation solidaire des parties défenderesses, telle qu'explicitement prévue à l'article 2 du contrat de bail, au prédit montant.

Elle demande, à titre principal, à voir constater que le bail a été valablement résilié avec effet immédiat en date du 19 janvier 2026 et sinon, subsidiairement, à voir prononcer la résiliation du bail aux torts des locataires et d'ordonner leur déguerpissement.

Elle réclame par ailleurs la condamnation des parties défenderesses au paiement d'une indemnité irréductible et forfaitaire de trois mensualités de loyer à titre d'indemnité de relocation et de manque à gagner telle que prévue à l'article 7 du contrat de bail soit du montant de 7.350,- euros.

A l'audience des plaidoiries du 11 mai 2026, la requérante explique que les locataires ont quitté les lieux en date du 31 mars 2026, de sorte qu'elle renonce à la demande en déguerpissement des parties défenderesses. Elle verse un décompte actualisé aux termes duquel elle augmente sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges au montant total de 28.200.- euros jusqu'au mois de mars 2026 inclus.

Bien que régulièrement convoqués, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 11 mai 2026. Suite aux lettres recommandées comportant convocation à la première audience du 16 mars 2026, PERSONNE1.) avait envoyé un courriel indiquant que ni lui, ni son épouse PERSONNE2.) ne pouvaient se présenter à cette audience pour cause de maladie et il avait accompagné sa demande de remise de deux certificats médicaux. Il s'en suit que les deux parties défenderesses ont été valablement touchées à personne. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à leur encontre.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 13 mai 2024, la société SOCIETE1.) S.A. a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement au rez-de-chaussée avec un jardin et deux emplacements de parking sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.450,- euros et d'un montant mensuel de 250,- euros à titre de charges, payables d'avance le premier jour ouvrable de chaque mois par ordre permanent.

Suivant courrier recommandé du 19 janvier 2026, le mandataire de la société SOCIETE1.) S.A. a informé les locataires de la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat au vu des arriérés de loyers et de charges et leur a demandé de quitter les lieux dans les meilleurs délais.

Il résulte des explications fournies à l'audience qu'en date du 31 mars 2026 les locataires ont quitté les lieux loués et ont remis les clés. Un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé à la même date.

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 28.200,- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges jusqu'au mois de mars 2026 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 28.200,- euros, à augmenter des intérêts légaux à compter des échéances respectives, à savoir le premier jour ouvrable de chaque mois, jusqu'à solde.

Aux termes du contrat de bail, les locataires se sont engagés solidairement et indivisiblement envers la bailleresse de toutes les obligations découlant du contrat de bail, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au prédit montant, tel que requis par la requérante.

Compte tenu des arriérés de loyers, il y a lieu de retenir que le bail a été résilié aux torts des locataires avec effet au 31 mars 2026.

La requérante demande encore à voir condamner les parties défenderesses à lui payer une indemnité de relocation à hauteur de 7.350,- euros telle que prévue à l'article 7 du contrat de bail

Aux termes de cet article, les parties ont convenu que « *(…) Si le présent contrat venait donc à être rompu par la faute du locataire, (…), celui-ci devra au Bailleur une indemnité irréductible et forfaitaire de trois mensualités de loyer à titre d'indemnité de relocation et de manque à gagner.* »

Au vu de la résiliation du bail aux torts des locataires, la demande de la requérante est à déclarer fondée pour le montant réclamé de (3 x 2.450 =) 7.350,- euros.

Le tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. qu'elle renonce à la demande en déguerpissement des parties défenderesses,

constate que le contrat de bail a été résilié avec effet au 31 mars 2026 aux torts d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et de charges fondée à hauteur de 28.200,- euros,

partant,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **28.200,- euros** avec les intérêts légaux échéances respectives, à savoir le premier jour ouvrable de chaque mois, jusqu'à solde.

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à titre d'indemnité de relocation fondée pour le montant réclamé de 7.350,- euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **7.350,- euros** avec les intérêts légaux à compter du 18 février 2026, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **350.- euros** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier assumé Lex REUTER, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Lex REUTER