Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2491/26
L-BAIL-202/26

Audience publique du 25 juin 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.),** demeurant à **L-ADRESSE1.),**
2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **D-ADRESSE2.).**,

parties demanderesses

sub 1) - sub 2), comparant par Maître Amélie LEBON, avocat, en remplacement de Maître Olivier KRONSHAGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE3.),**

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 21 mai 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 6 mars 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 mai 2026.

A la prédite audience, Maître Amélie LEBON, en remplacement de Maître Olivier KRONSHAGEN, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqué, 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,

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 6 mars 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 14.875 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 16.625 euros pour inclure les mois échus depuis le dépôt de la requête introductive. Il y a lieu d'en donner acte.
- condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 213,13 euros à titre de décompte pour charges de l'année 2024,
- prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties le 26 mai 2020 et ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) endéans un délai de quinze jours à compter du présent jugement,
- fixer l'indemnité d'occupation à 875 euros par mois, correspondant au loyer et aux avances sur charges actuellement redûs,
- condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 2.100 euros à titre d'indemnité de relocation,
- condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 1.170 euros à titre de frais d'avocat,
- condamner PERSONNE3.) 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 cité, PERSONNE3.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. 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.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 26 mai 2020 avec feu leur mère PERSONNE4.) dont ils sont les héritiers, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.). Le loyer a été fixé au montant de 700 euros par mois, à augmenter d'une avance sur charges mensuelle de 175 euros.

Il ressort des explications reçues à l'audience que PERSONNE3.) accuse d'importants arriérés de loyers et d'avances sur charges pour un montant total de 16.625 euros (année 2024 jusqu'à mai 2026). Le décompte pour charges correspondant à l'exercice 2024 serait également toujours en souffrance pour le montant de 213,13 euros.

Il y aurait encore lieu de résilier le contrat de bail et de condamner PERSONNE3.) au déguerpissement endéans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement.

PERSONNE3.) serait encore à condamner à la somme de 2.100 euros correspondant à trois mois de loyers à titre d'indemnité de relocation.

L'indemnité d'occupation serait à fixer à 875 euros, soit au quantum du loyer mensuel augmenté des avances sur charges.

Appréciation

Il résulte des plaidoiries à l'audience et des pièces versées en cause que par un contrat de bail du 26 mai 2020 par feu PERSONNE4.), la mère des parties demanderesses dont ils sont les héritiers, un appartement sis à L-ADRESSE3.), fut donné en location à PERSONNE3.). Le loyer a été fixé au montant de 700 euros par mois, à augmenter d'une avance sur charges mensuelle de 175 euros.

Au vu des explications fournies par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), des pièces versées à l'appui et en l'absence de contestations de la part de la partie défenderesse, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme réclamée.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant fondée pour le montant réclamé de 16.625 euros.

Il ressort encore des pièces versées en cause que le décompte pour charges de l'exercice 2024 s'élève à 213,13 euros. Faute de toute contestations à faire valoir, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer fondée de ce chef pour le montant réclamé.

PERSONNE3.) est par conséquent condamné à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (16.625+213,13) **16.838,13 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 15.088,13 euros à compter du 6 mars 2026 et sur la somme de 1.750 euros à compter du 21 mai 2026, jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, « *le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° (…) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus*. »

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule 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.

Au vu de l'importance des arriérés et en l'absence de contestation de la part de la partie défenderesse, il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la **résiliation** du bail à ses torts exclusifs et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un **délai de déguerpissement de quarante jours** à partir de la notification du présent jugement.

En ce qui concerne l'indemnité de relocation sollicitée, force est de constater que celle-ci ne saurait être due qu'après la restitution des lieux par le locataire.

En effet, en l'absence de stipulation contractuelle relative à une indemnité de relocation, il y a lieu de se référer à l'article 1760 du Code civil qui dispose que :

« *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus*. »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail. L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (cf. Les Nouvelles, Le louage des choses, tome VI, n° 408).

Alors que tel n'est pas le cas en l'espèce, la demande afférence de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer **non-fondée** pour être prématurée.

Il échet encore de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant réclamé de **875 euros** par mois en précisant que celle-ci est due jusqu'au déguerpissement effectif des lieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de 1.170 euros en réparation du préjudice qui leur est accru du fait qu'ils ont exposé des frais d'avocat pour la défense de leurs intérêts. Ils basent leur demande sur l'article 1382 du Code civil.

Force est de constater que le manquement de PERSONNE3.) à ses obligations de locataire qui est invoqué par les requérants à l'appui de leur prétention ne constitue pas une faute qui est de nature à engager sa responsabilité *délictuelle*.

Il s'ajoute que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Il faut en conclure que les frais engendrés par le choix de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de recourir aux services d'un avocat ne sauraient être mis à la charge du défendeur.

La demande en remboursement des frais d'avocat n'est partant **pas fondée**.

Finalement, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 PERSONNE3.), il y a lieu d'assortir la condamnation pécuniaire de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE3.) est 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 de PERSONNE3.),

reçoit la demande en la forme ;

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

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé de 16.625 euros ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre du décompte pour charges pour l'exercice 2024 fondée pour le montant de 213,13 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **(16.625+213,13) 16.838.13 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 15.088,13 euros à compter du 6 mars 2026 et sur la somme de 1.750 euros à compter du 21 mai 2026, jusqu'à solde;

déclare résilié le contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE3.) ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 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, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare non-fondée pour être prématurée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité de relocation ;

fixe l'indemnité d'occupation à redevoir par PERSONNE3.) jusqu'au déguerpissement effectif des lieux **à 875 euros** par mois ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de remboursement des frais d'avocat **;**

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **500 euros** ;

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

condamne PERSONNE3.) 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