Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2726/26
L-BAIL-227/26

Audience publique du 9 juillet 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.),**
2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.),**

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), étant présents lors de l'audience du 18 juin 2026

e t

1) **PERSONNE3.),**
2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.),**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2), n'étants ni présentes ni représentées lors de l'audience du 18 juin 2026

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 17 mars 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 mai 2026, puis refixée au 18 juin 2026.

A la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE3.) et PERSONNE4.), quoique régulièrement convoquées, n'était 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée le 17 mars 2026 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les entendre condamner au paiement de la somme de 6.200 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience, cette demande a été augmentée au montant de 15.500 euros,
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses et leur déguerpissement pour non-paiement des loyers.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu pour la première fois à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de payer la garantie locative de 6.200 euros, laquelle n'aurait jamais été instituée.

Quoique régulièrement convoquées, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne comparurent pas à l'audience du Tribunal.

Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste que les parties défenderesses ont été touchées à personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 2 octobre 2023, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison située à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.100 euros.

Depuis le mois de février 2026, aucun loyer n'aurait été payé. Ainsi la somme de 15.500 euros, resterait en souffrance, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à condamner les défenderesses au paiement de cette somme, à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de celles-ci.

Appréciation

Quant à la compétence *ratione loci*

L'immeuble litigieux se situe dans la localité de ADRESSE3.) et dans la commune de ADRESSE4.), laquelle relève en principe de la compétence territoriale de la Justice de Paix de Esch-sur-Alzette.

Aux termes du dernier paragraphe du contrat de bail signé entre parties en date du 2 octobre 2023, « *Le présent contrat est régi par la législation luxembourgeoise et les tribunaux de la Ville de Luxembourg*. ».

Cette clause attributive de compétence déroge à la compétence territoriale telle que prévue par l'article 33 du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « *dans les litiges concernant les droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que actions en matière de bail et réparations locatives, (…), la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble*. ».

Les clauses attributives de compétences sont valables, selon l'article 29 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'elles n'ont pas pour but ou pour effet de porter atteinte à une règle de compétence territoriale d'ordre public.

En l'espèce, aucune règle d'ordre public ne fait échec à la clause attributive de compétence insérée dans le contrat de bail.

Au vu des développements qui précèdent, les parties sont liées par ladite clause attributive de compétence, de sorte que le Tribunal de céans est territorialement **compétent** pour connaître du présent litige

Quant à la recevabilité de la demande formulée pour la première fois à l'audience

En ce qui concerne la demande en paiement de la garantie locative formulée à l'audience, le tribunal renvoie aux dispositions de l'article 53 du nouveau code de procédure civile qui prévoient que « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant*. »

Toute demande qui diffère de la demande introductive d'instance par un de ces trois éléments est nouvelle (cf. Cour 13 juin 2012, n°36.356 du rôle).

Est nouvelle toute demande saisissant le juge d'une prétention non exprimée dans le cadre de l'acte introductif d'instance.

L'objet en tant qu'avantage que poursuit le demandeur doit être énoncé dans l'exploit introductif d'instance. Le défendeur doit savoir exactement, afin qu'il puisse prendre position, ce qu'on lui réclame.

Etant donné qu'aucune demande de condamnation au paiement de la garantie locative ne figure dans la requête introductive d'instance, cette demande est une demande nouvelle et est de ce fait à déclarer **irrecevable**

Arriérés de loyers

Suivant contrat de bail du 2 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison située à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.100 euros.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament des arriérés de loyers à concurrence de 15.500 euros.

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour la somme de **15.500 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 17 mars 2026 sur la somme de 6.200 euros et à compter du 18 juin 2026 sur la somme de 9.300 euros, jusqu'à solde.

Résiliation et déguerpissement

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. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par les locataires est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en **résiliation** du contrat de bail et d'ordonner le **déguerpissement** de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge des parties requérantes les sommes exposées par elles et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que leur demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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.* »

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, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

En tant que parties succombant au litige, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 de PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers ;

se **déclare compétent** ratione loci pour connaître du présent litige ;

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la garantie locative ;

déclare la demande en paiement de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.), chacune pour le tout, à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **15.500 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 17 mars 2026 sur la somme de 6.200 euros et à compter du 18 juin 2026 sur la somme de 9.300 euros, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.), chacune pour le tout, à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **500 euros** ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.), chacune pour le tout, 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