Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2730/26
L-BAIL-1113/25

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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Nathalie BORON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.),**
2) **PERSONNE3.),**
3) **PERSONNE4.)**, les trois demeurant à **L-ADRESSE2.),**

parties défenderesses

sub 1) - sub 3), comparant par Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, demeurant à Wiltz

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 19 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 février 2026, puis refixée au 26 mars 2026, et finalement refixée au 25 juin 2026.

A la prédite audience, Maître Nathalie BORON, en remplacement de Maître Lydie LORANG, et Maître Samuel THIRY, furent entendus en leurs 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 avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 19 décembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout au paiement de la somme de 36.800 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal du 25 juin 2026, PERSONNE1.) a augmenté sa demande afférente pour les loyers échus pour la porter à un total de 63.200 euros. Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.
- les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout au paiement de la somme de 10.566,48 euros à titre de décomptes pour charges pour les exercices 2023 à 2025 ;
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses et leur déguerpissement pour non-paiement des loyers.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 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.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 7 février 2023 avec effet du 15 mars 2023 reporté au 1er juillet 2023, il a donné en location à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.500 euros à augmenter d'avances sur charges de 600 euros par mois.

Le contrat de bail avait été initialement conclu conjointement entre PERSONNE1.) et feu PERSONNE5.).

Le loyer avait été réduit d'un commun accord des parties au quantum de 3.800 euros à compter du mois d'avril 2025

Après d'importants retards de paiement et depuis le mois d'octobre 2025, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne paieraient aucun loyer, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à prononcer la résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Les arriérés de loyers se chiffreraient à 63.200 euros.

A ceci s'ajouteraient des arriérés dans les décomptes pour charges pour les exercices 2023 à 2025 pour le montant de 10.566,48 euros.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

A l'audience du Tribunal du 25 juin 2026, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas autrement contesté les demandes pécuniaires de PERSONNE1.).

Ils ont néanmoins sollicité l'allocation d'un délai de déguerpissement de 3 mois à compter de la notification du présent jugement.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant un contrat de bail du 7 février 2023 avec effet du 15 mars 2023 reporté au 1er juillet 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.500 euros à augmenter d'avances sur charges de 600 euros par mois.

Le loyer avait été réduit d'un commun accord à 3.800 par mois à compter d'avril 2025.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame des arriérés de loyers de 63.200 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 réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **63.200 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 19 décembre 2025, sur la somme de 36.800 euros et à compter de l'audience du 25 juin 2026 sur la somme de 26.400 euros, le tout jusqu'à solde.

La solidarité ne se présume pas.

Il ressort néanmoins du contrat de bail en question que PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se sont engagés « *conjointement et solidairement* ».

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont partant condamnés solidairement au paiement de la somme susmentionnée.

Décomptes pour charges

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la somme de 10.566,48 euros à titre de décomptes pour charges pour les exercices 2023/2024 et 2024/2025.

Aucune preuve de paiement concernant les décomptes de charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **10.566,48 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 19 décembre 2025, jusqu'à solde.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont condamnés solidairement au paiement de la somme susmentionnée.

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 PERSONNE2.), 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 de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa 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.) conclut 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 partie succombant au litige, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à condamner solidairement 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 contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande en paiement de loyers fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de **63.200 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 19 décembre 2025, sur la somme de 36.800 euros et à compter de l'audience du 25 juin 2026 sur la somme de 26.400 euros, le tout jusqu'à solde ;

déclare la demande en paiement de décomptes de charges fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de **10.566,48 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 19 décembre 2025, le tout jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de ne pas avoir payé les loyers ;

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

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros ;

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

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement 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