Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3272/26
L-BAIL-126/26

Audience publique du 1er octobre 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 **P-ADRESSE1.)**
ADRESSE1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Sophie PIERINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.),**
2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.),**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2), n'étant ni présents ni représentés lors de l'audience du 17 septembre 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 16 février 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 avril 2026, puis refixée au 17 septembre 2026.

A la prédite audience, Maître Sophie PIERINI, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) et PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqués, n'étaient ni présents ni représentés.

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 16 février 2026 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 5.250 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 17 septembre 2026, PERSONNE1.) a augmenté sa demande afférente pour les loyers échus pour la porter à un total de 10.500 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 3.852,50 euros à titre de décomptes pour charges pour les exercices 2023 à 2024. A l'audience du Tribunal du 17 septembre 2026, PERSONNE1.) a augmenté sa demande afférente pour les charges échues pour la porter à un total de 5.352,70 euros. Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande ;
- 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.) et PERSONNE3.) 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 au paiement de la somme de 2.500 euros sur base de l'article 1382 du code civil, 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 30 octobre 2021, elle a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050 euros à augmenter d'avances sur charges de 150 euros par mois.

Actuellement, les sommes suivantes resteraient redues par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) :

"(fichier)"

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient finalement quitté des lieux le 31 août 2026.

Quoique régulièrement cités, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne comparurent pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Post qu'ils ont été touchés à personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant un contrat de bail du 30 octobre 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050 euros à augmenter d'avances sur charges de 150 euros par mois.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame des arriérés de loyers de 10.500 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 réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **10.500 euros.**

La solidarité ne se présume pas.

Alors que le contrat de bail conclu entre parties ne prévoit pas de clause de solidarité et alors qu'il ne ressort pas des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal que les parties défenderesses sont mariées, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à condamner chacun pour le tout au paiement de cette somme.

Décomptes pour charges

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 5.352,70 euros à titre des décomptes pour charges des exercices 2021 à 2024 et à titre d'avances sur charges pour les exercices 2025 et 2026 (pro-rata jusqu'en août 2026).

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.) et PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **5.352,70 euros**.

Par compensation avec la garantie locative de 3.150 euros et conformément au décompte versé par PERSONNE1.), il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de (10.500 + 5.352,70 - 3.150) **12.702,70 euros**, avec les intérêts légaux à compter de l'audience du Tribunal du 17 septembre 2026, jusqu'à solde.

La solidarité ne se présume pas.

Alors que le contrat de bail conclu entre parties ne prévoit pas de clause de solidarité et alors qu'il ne ressort pas des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal que les parties défenderesses sont mariées, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à condamner chacun pour le tout au paiement de cette somme.

Résiliation et déguerpissement

Alors que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont quitté les lieux le 31 août 2026, cette demande est **sans objet**.

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.

Frais d'avocat

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de 2.500 euros en réparation du préjudice qui lui est accru du fait qu'ils ont exposé des frais d'avocat pour la défense de ses intérêts. Ils basent leur demande sur l'article 1382 du Code civil.

Force est de constater que le manquement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à leurs obligations de locataire qui est invoqué par la requérante 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.) 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**.

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.) et PERSONNE3.) 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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

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 de 10.500 euros ;

déclare la demande en paiement de charges locatives fondée pour le montant réclamé de 5.352,70 euros ;

par **compensation** avec la garantie locative ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.), chacun pour le tout, à payer à PERSONNE1.) la somme de **12.702,70 euros**, avec les intérêts légaux à compter de l'audience du 17 septembre 2026, le tout jusqu'à solde ;

déclare sans objet la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

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

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de frais d'avocat ;

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

condamne PERSONNE2.) et 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