

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. /24  
Dossier no. L-BAIL-592/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
3 OCTOBRE 2024**

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**

**PERSONNE1.),** et

**PERSONNE2.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demandereses,** comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,** faisant défaut.

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 14 août 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 26 septembre 2024.

A cette audience, Maître Nicolas BANNASCH, qui se présenta pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.) fit défaut.

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 SUIVIT

### **A. Les faits constants :**

Suivant contrat de bail conclu en date du 13 mai 2023, ayant pris effet au 25 mai 2023 jusqu'au 31 mai 2025, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE1.) (ci-après désignés : les époux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement avec deux caves et un emplacement de parking sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 2.550 euros par mois et d'une avance sur charges de 250 euros.

### **B. La procédure et les prétentions de la partie requérante :**

Par requête déposée en date du 14 août 2024, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 8.400 euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance du loyer, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points à partir du 3<sup>ème</sup> mois qui suivra la notification du jugement à intervenir ;
- voir déclarer résilié le bail signé entre les parties ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués endéans la huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de ce faire endéans le délai imparti, voir autoriser la partie défenderesse à l'en faire expulser si besoin en est à l'aide de la force publique, les frais en résultant étant récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de 2.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil au titre des frais d'avocat, sinon une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 592/24.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont réduit leur demande à 2.800 euros suite aux paiements intervenus.

Il échet de leur en donner acte.

Il résulte du récépissé du courrier recommandé de convocation que la partie défenderesse n'a pas été touchée à personne. Elle n'a pas comparu à l'audience, de sorte qu'il convient de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

**C. L'argumentaire de la partie requérante :**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les époux GROUPE1.) font valoir que depuis décembre 2023, les loyers et avances sur charges n'ont plus été régulièrement réglés. Au moment de la requête, la partie défenderesse aurait été redevable de la somme totale de 8.400 euros au titre des arriérés de loyer et des avances sur charges des mois de mai à juillet 2024. Au jour des plaidoiries, elle leur redevrait le montant total de 2.800 euros. Le non-paiement des loyers et des avances sur charges constituerait un motif valable de résiliation du bail.

**D. L'appréciation du Tribunal :**

La demande des époux GROUPE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient aux époux GROUPE1.) d'établir le bien-fondé de leur demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 13 mai 2023, ayant pris effet au 25 mai 2023 jusqu'au 31 mai 2025, bail renouvelable par tacite reconduction, les époux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement avec deux caves et un emplacement de parking sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer de 2.550 euros par mois et d'une avance sur charges de 250 euros.

Au vu du contrat de bail et en l'absence d'une preuve de paiement du montant réclamé, la demande des époux GROUPE1.) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges

est à dire fondée à concurrence du montant total de 2.800 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 août 2024, jour de la requête, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) est en conséquence condamnée à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 2.800 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 août 2024, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, les parties requérantes ont droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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.

En l'espèce, compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges au jour de la requête et compte tenu de l'arriéré actuel, il échet de retenir que la partie défenderesse a gravement manqué à ses obligations et que ce manquement justifie la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la locataire et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, les époux GROUPE1.) sont autorisés à faire expulser la partie défenderesse des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

La prétention des époux GROUPE1.) en indemnisation de leurs frais d'avocat n'est pas fondée, aucune faute, ni aucune négligence en relation causale directe avec les débours faits au profit de leur avocat d'ailleurs aucunement justifiés à l'aide de pièces n'étant établie.

Au vu de l'issue du litige, la demande des parties requérantes en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros.

La partie défenderesse est donc condamnée à payer aux époux GROUPE1.) une indemnité de procédure de 350 euros.

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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse succombant au litige est condamnée 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 en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) recevable en la forme et partiellement fondée,

partant condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) la somme de 2.800 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 août 2024, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.),

partant condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) ainsi que tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux loués dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en indemnisation de leurs frais d'avocat,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE3.) 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 Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA