

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1297/25
L-BAIL-3/25

Audience publique du 2 avril 2025

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.)

partie demanderesse

représentée par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 LUXEMBOURG, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)**

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

parties défenderesses

sub 1) comparant en personne

sub 2) n'étant ni présente ni représentée

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 janvier 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, PERSONNE2.) comparut en personne tandis qu'PERSONNE3.) n'était ni présente ni représentée. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries et aux fins de régularisation de la procédure à l'égard d'PERSONNE3.) à l'audience du 17 mars 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, ce dernier en représentation de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, et PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement reconvoquée par le greffe sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile et par signification de l'huissier de justice Laura GEIGER du 24 février 2025, n'était ni présente ni représentée.

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 au greffe le 6 janvier 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 6.675.- EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir du 2 décembre 2024, de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires pour non-paiement des loyers et ceux-ci s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

et demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

La requérante expose que suivant contrat de bail écrit du 20 septembre 2024 avec prise d'effet au 1^{er} octobre 2024, elle a donné en location aux parties défenderesses un appartement dans un immeuble résidentiel au 5^{ème} étage sis à L-ADRESSE2.) moyennant un loyer mensuel de 1.950.-EUR ainsi que d'avances sur charges s'élevant à 275.-EUR par mois.

Toutefois, les parties défenderesses n'auraient à ce jour pas fourni de contrat d'assurance couvrant les lieux loués tel que le prévoit l'article 7 du contrat de bail.

En outre, elles ne s'acquitteraient plus des loyers et feraient la sourde oreille quant aux demandes de régulariser leurs dettes qui s'accumuleraient à 6.675.- EUR et cela en dépit d'une mise en demeure leur adressée en date du 2 décembre 2024.

A l'audience du 17 mars 2025, la partie requérante a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers pour la porter à la somme de 11.125.-EUR suivant décompte final versé en cause.

PERSONNE2.), sans contester redevoir des arriérés de loyer et de charges à la requérante, a déclaré se trouver actuellement dans une situation financière difficile étant sans emploi et sans revenus. Il a indiqué chercher un logement plus petit et correspondant à ses moyens financiers, étant donné qu'il se serait entretemps séparé d'PERSONNE3.). En outre, il a sollicité un délai de déguerpissement jusqu'au mois de mai inclus.

Appréciation

Dans la mesure où PERSONNE3.) a été valablement convoquée à l'audience du 22 janvier 2025 pour laquelle elle s'est excusée et qu'elle a été reconvoquée en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile et par signification de l'huissier de justice Laura GEIGER du 24 février 2025, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

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

Au vu des explications fournies par la requérante et du décompte versé à l'appui, et dans la mesure où PERSONNE2.) reconnaît être débiteur de loyers et d'avances sur charges à l'égard de PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que les arriérés redus s'élèvent à la somme réclamée de 11.125.- EUR.

Il convient de retenir que les intérêts courent sur la somme de 4.450.- EUR à partir de la mise en demeure du 2 décembre 2024 et sur le solde à partir de la demande en justice à savoir sur la somme de 2.225.- EUR à partir du 6 janvier 2025 et sur la somme de 4.450.- EUR à partir du 17 mars 2025, le tout jusqu'à solde.

Au vu de la clause de solidarité figurant au contrat de bail, il y a lieu de condamner les parties défenderesses solidairement aux montants précités.

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.

Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers toujours redus et en tenant compte de l'absence de contestations, il y a lieu de retenir que les parties défenderesses ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution

provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) doivent en supporter les frais.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 11.125.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 11.125.- EUR, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.450.- EUR à partir de la mise en demeure du 2 décembre 2024 et sur le solde à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 2.225.- EUR à partir du 6 janvier 2025 et sur la somme de 4.450.- EUR à partir du 17 mars 2025, le tout jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et PERSONNE3.);

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y pas lieu à l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière