

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1489/25
L-BAIL-130/25

Audience publique du 5 mai 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

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

représentées par la société à responsabilité limitée b-avocats SARL, établie à L-8466 EISCHEN, 28, rue de l'Ecole, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B204269, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Denis LENFANT, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Denis LENFANT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, et

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

parties défenderesses

n'étant ni présents ni représentés à l'audience du 26 mars 2025

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 18 février 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 mars 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Denis LENFANT, en représentation de la société b-avocats SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, quoique régulièrement convoquées, n'étaient 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 au greffe le 18 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 16.800.- EUR à titre d'arriérés de loyers, la somme de 1.788,95.- EUR à titre d'arriérés d'avances sur charges, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et les parties défenderesses s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués « *après l'écoulement du délai de résiliation de six mois — soit à l'échéance ; sinon dans un délai à fixer par le Tribunal* ».

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les requérants exposent avoir suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} mars 2022 donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant un loyer mensuel de 1.200 EUR ainsi que

d'avances sur charges s'élevant à 180.- EUR par mois, augmentées à 250.- EUR depuis le mois de mars 2023.

Toutefois, PERSONNE3.) n'aurait pas réglé le loyer dû à de multiples reprises entre décembre 2022 et février 2025 pour accumuler des arriérés s'élevant à 16.800 EUR (12 mois de loyer impayés).

La locataire resterait également en défaut de payer les charges dues à de multiples reprises entre décembre 2022 et février 2025 pour accumuler des arriérés à hauteur de 1.788,95 EUR suivant le décompte versé en cause.

Malgré plusieurs rappels et mises en demeure, la locataire continuerait à faire la sourde oreille.

Par courrier avec accusé de réception adressé à la locataire en date du 1^{er} octobre 2024, les requérants auraient résilié le contrat de bail en raison des arriérés moyennant un préavis de 6 mois venant à échéance le 11 avril 2025.

Appréciation

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), bien que régulièrement convoqués, n'ont pas comparu. Comme il résulte du récépissé de convocation que celle-ci n'a pas été remise aux défendeurs en personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Sur invitation du tribunal quant à la recevabilité de la demande à l'encontre de PERSONNE4.), les requérants ont indiqué que ce dernier n'avait effectivement pas signé le contrat de bail et n'y figurerait pas. Néanmoins, son nom se trouverait sur la sonnette de l'appartement donné en location et il s'agirait du fils. Il serait à qualifie d'occupant sans droit ni titre.

L'article 3, point 3° du Nouveau Code de procédure civile, qui donne compétence au juge de paix pour connaître « *de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention* », ne vise que les litiges qui opposent le propriétaire à son locataire. Si le législateur avait voulu charger le juge de paix de toutes les contestations pouvant surgir en matière de bail à loyer, il n'aurait pas indiqué limitativement les personnes concernées (cf. Cass., 13 février 1992, P. 28, p. 236 ; Trib. d'arr. Lux., 12 mars 1998, n° 60.363 du rôle).

Étant donné que PERSONNE4.) n'est pas partie au contrat de bail visé par les requérants, il n'est pas à qualifier de locataire.

Il s'ensuit que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE4.) en raison d'un éventuel engagement personnel.

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

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

Au vu des explications données par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de la partie défenderesse qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de (16.800 + 1.788,95) 18.588,95.- EUR.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Au vu de l'importance des arriérés, le Tribunal constate que les requérants ont valablement résilié le contrat de bail.

Si le bail peut en cas de faute du locataire être résilié avec effet immédiat, les requérants ont en l'espèce résilié le contrat moyennant un préavis de 6 mois avec effet au 11 avril 2025.

Étant donné que le tribunal ne saurait statuer ultra petita, il y a lieu de constater que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 11 avril 2025.

Il y a encore lieu de prononcer la condamnation au déguerpissement de la partie défenderesse, sauf à lui 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 PERSONNE2.) et PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 300.- 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 faire droit à cette demande.

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.) et en premier ressort,

se déclare incompetent *ratione materiae* pour connaître de la demande dirigée à l'encontre de PERSONNE4.) ;

déclare la demande dirigée à l'encontre de PERSONNE3.) recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 18.588,95.- EUR ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) la somme de 18.588,95.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 18 février 2025 jusqu'à solde ;

constate que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 11 avril 2025 ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec 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, **autorise** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 300.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne 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