

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1612/25
L-BAIL-161/25

Audience publique du 15 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.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

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

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 24 avril 2025

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 27 février 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 avril 2025.

A la prédite audience, Maître Martine KRIEPS fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoquée, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 27 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- la voir condamner au paiement de la somme de 4.720 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux. A l'audience du Tribunal du 24 avril 2025, cette demande a été augmentée à 7.080 euros. Il échet d'en donner acte.
- résilier le bail conclu entre parties en date du 1^{er} février 2023 (la requête contenant une erreur matérielle alors qu'il y est erronément indiqué que le contrat aurait été conclu le 1^{er} mars 2023) et par conséquent voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à compter de la notification du présent jugement,
- la voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement citée, PERSONNE3.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 1^{er} février 2023, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis L-ADRESSE3.).

Le loyer mensuel avait été fixé à 1.000 euros à augmenter d'avances sur charges de 180 euros par mois.

Tout paiement ferait défaut depuis novembre 2024, des arriérés se chiffrant actuellement à 7.080 euros.

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la résiliation pour faute du contrat de bail et au déguerpissement de la partie défenderesse.

Appréciation

- Arriérés de loyers

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 1^{er} février 2023, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel 1.000 euros à augmenter d'avances sur charges à concurrence de 180 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 en l'absence de toute contestation par PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la somme de **7.080 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 27 février 2025 sur le montant de 4.720 euros et à compter de l'audience du Tribunal du 24 avril 2025 sur le montant de 2.360 euros, jusqu'à solde.

- 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 ces obligations par le locataire 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 PERSONNE3.).

Au vu de l'absence de contestations, il y a lieu d'allouer à PERSONNE3.) un délai de déguerpissement 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 des requérants les sommes exposées par eux 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.) et PERSONNE2.) concluent 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, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers ;

dit les demandes **recevables** ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 7.080 euros ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **7.080 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 27 février 2025 sur le montant de 4.720 euros et à compter de l'audience du Tribunal du 24 avril 2025 sur le montant de 2.360 euros, jusqu'à solde ;

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

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

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée pour le montant de 500 euros ;

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

dit que le présent jugement ne sera pas exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel ;

condamne 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