

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1666/25
L-BAIL-869/24

Audience publique du 19 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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Mona COURTE, avocate, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

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

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

parties défenderesses

sub 1) représentée à l'audience du 26 février 2025 par son époux, PERSONNE3.)

sub 2) comparant en personne à l'audience du 26 février 2025

n'étant ni présents ni représentés à l'audience du 23 avril 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 3 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 6 janvier 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, et à la demande des parties défenderesses, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 février 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Mona COURTE fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 17 mars 2025.

A l'audience même du 26 février 2025, le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande de PERSONNE3.) qui s'était présenté plus tard à l'audience. Par la suite, l'affaire fut refixée au 23 avril 2025, PERSONNE3.) déclarant ne pas avoir eu communication des pièces de la part du mandataire judiciaire de PERSONNE1.).

A l'audience du 23 avril 2025, Maître Mona COURTE fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées ni valablement excusées.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 3 décembre 2024, 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 20.100.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts de retard de 1% à partir de chaque échéance, sinon avec les intérêts légaux, le tout chaque fois jusqu'à solde, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et les défendeurs

s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine suivant 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.

Le requérant expose que suivant contrat de bail conclu en date du 4 mai 2023, il a donné en location aux parties défenderesses une maison sise à L-ADRESSE2.) moyennant un loyer mensuel de 2.400.- EUR.

Il fait valoir que jusqu'au mois de mars 2024, les défendeurs se seraient acquittés des loyers avec retard et à partir de cette date, ils auraient cessé tout paiement. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) resteraient dès lors redevables de la somme réclamée de 20.100.- EUR à titre d'arriérés de loyers.

Malgré plusieurs mises en demeure leurs adressées, les parties défenderesses ne s'exécuteraient pas alors que seuls quelques paiements partiels seraient intervenus, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Selon l'article 3.4.2 du contrat de bail, tout loyer non réglé produit 10 jours après son échéance un intérêt de 1% par mois. Il conviendrait d'appliquer le taux d'intérêt en question aux arriérés de loyers.

Le requérant soutient encore que le non-paiement des loyers et avances sur charges constituerait un manquement grave de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à leurs obligations de locataire justifiant la résiliation du bail à leurs torts exclusifs.

À l'audience des plaidoiries, il a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers pour la porter à 31.100.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Appréciation

Par courriel envoyé en date du 28 avril 2025 à 11.25 heures, PERSONNE3.) a sollicité la rupture du délibéré au motif qu'il se serait trompé de date pensant que l'audience serait le 28 avril au lieu du 23 avril.

Le courriel en question n'est pas de nature à convaincre le tribunal du caractère sérieux de l'excuse avancée par la partie défenderesse.

Il ressort en effet du dossier que l'affaire fut une première fois refixée afin de permettre aux parties défenderesses de rechercher un avocat, toutefois aucun mandataire n'a été chargé *in fine* d'assurer leur défense.

En outre, l'affaire a encore été remise au motif que les parties défenderesse n'auraient pas reçu les pièces de la partie demanderesse. Or, le mandataire de cette dernière a par la suite produit un courrier daté du 30 décembre 2024 indiquant qu'il avait transmis les pièces même si aucun accusé de réception n'est annexé.

Au vu de ces éléments, le tribunal rejette partant la demande de rupture sollicitée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant initialement comparu en personne, respectivement s'étant fait représenter n'ont plus comparu à l'audience du 23 avril 2025, de sorte qu'il y a lieu, conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, de statuer contradictoirement à leur égard.

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 des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part des défendeurs qui ne se sont pas présentés à l'audience pour assurer leur défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 31.100.- EUR avec les intérêts conventionnels de 1% par mois 10 jours après l'échéance de chaque loyer.

En l'absence de clause de solidarité figurant au contrat de bail, il n'y a pas lieu de condamner les parties défenderesses solidairement.

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.

Dans la mesure où PERSONNE2.) et PERSONNE3.) restent actuellement redevables de près de treize mois de loyers et qu'ils ne se sont pas présentés à l'audience pour se justifier, il y a lieu de retenir qu'ils 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 du requérant l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- 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.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont encore 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 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 ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 31.100.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 31.100.- EUR, avec les intérêts conventionnels de 1% par mois à partir de l'expiration d'un délai de 10 jours après l'échéance de chaque loyer, chaque fois 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 500.- 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 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

