

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1930/25  
L-BAIL-270/25

### **Audience publique extraordinaire du 5 juin 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.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

#### **parties demanderesses**

sub 1) et sub 2), 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

sub 1) et sub 2), comparant 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) **PERSONNE3.)**,

2) **PERSONNE4.)**,

3) **PERSONNE5.)**, les trois demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**parties défenderesses**

sub 1) – sub 3), n'étant ni présents ni représentés lors de l'audience du 8 mai 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 24 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 mai 2025.

A la prédite audience, Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, en représentation de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), quoique régulièrement convoqués, n'était ni présents ni représentés.

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

**l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par requête déposée le 24 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les entendre condamner solidairement au paiement de la somme de 7.938,99 euros à titre d'arriérés de loyers et de décomptes pour charges avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande de ce chef au total de (9.600 + 1.538,99 =) 11.138,99 euros. Il y a lieu de leur en donner acte ;
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses sinon de constater la résiliation avec effet au 31 mars 2025 et leur déguerpissement pour non-paiement des loyers.

- Ils demandent encore la condamnation de PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) au paiement de 2.500 euros HTVA à titre de frais d'avocat, au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'audience du 8 mai 2025, PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), quoique régulièrement convoqués, n'était ni présents ni représentés. Il y a lieu de statuer par défaut à leur égard conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, la convocation n'ayant pas été réceptionnée par les parties défenderesses en personne.

### **Appréciation**

#### **Arriérés de loyers**

Suivant contrat signé en date du 14 décembre 2023 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement de la somme de 1.400 euros à titre de loyer mensuel à augmenter d'avances sur charges de 200 euros par mois.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament des arriérés de loyers à concurrence de 9.600 euros pour les mois de décembre 2024 à mai 2025. Il y aurait encore lieu de rajouter le décompte pour charges pour l'année 2024 à concurrence de 1.538,99 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 et avances sur charges, ni pour le décompte pour charges réclamés ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour la somme de 11.138,99 euros à titre de loyers, d'avances sur charges et de décompte pour charges, avec les intérêts légaux sur le montant de 7.938,99 euros à partir du dépôt de la demande en justice, le 24 mars 2025, et sur le montant de 3.200 euros à partir de l'augmentation de la demande, le 8 mai 2025, à chaque fois jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> du contrat de bail PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont à condamner solidairement à cette somme (« *agissant solidairement ensemble* »).

## 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 ses obligations par les locataires 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.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

## Les frais d'avocat

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à leur payer une indemnité de 2.500 euros HTVA en réparation du préjudice qui leur est accru du fait qu'ils ont exposé des frais d'avocat pour la défense de leurs intérêts. Ils basent leur demande sur l'article 1382 du Code civil.

Force est de constater que le manquement de PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à leurs obligations de locataires qui est invoqué par les requérants à l'appui de leur prétention ne constitue pas une faute qui est de nature à engager sa responsabilité *délictuelle*.

Il s'ajoute que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Il faut en conclure que les frais engendrés par le choix de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de recourir aux services d'un avocat ne sauraient être mis à la charge des défendeurs.

La demande en remboursement des frais d'avocat n'est partant **pas fondée**.

## Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge des parties requérantes les sommes exposées par elles 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'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

### **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.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande ;

**dit** les demandes recevables ;

**déclare** la demande en paiement de loyers fondée pour le montant réclamé ;

**condamne** PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **11.138,99 euros** à titre de loyers, d'avances sur charges et de décompte pour charges, avec les intérêts légaux sur le montant de 7.938,99 euros à partir du dépôt de la demande en justice, le 24 mars 2025, et sur le montant de 3.200 euros à partir de l'augmentation de la demande, le 8 mai 2025, à chaque fois jusqu'à solde ;

**déclare** résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de ne pas avoir payé les loyers ;

**condamne** PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**dit** non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de frais d'avocat ;

**condamne** PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **500 euros** ;

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

**condamne** PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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