

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1931/25  
L-BAIL-47/25

### **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

**PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

**partie demanderesse**

étant présent lors de l'audience du 8 mai 2025

e t

1 ) **PERSONNE2.)**,

2 ) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **L-6793 GREVENMACHER, 38 E, route de Trèves**

**parties défenderesses**

sub 1) et sub 2) comparant initialement par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, et ayant déposé son mandat par la suite

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 23 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 février 2025, puis refixée au 8 mai 2025.

A la prédite audience, PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) et PERSONNE3.), 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,

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée le 23 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les entendre condamner au paiement de la somme de 7.404,15 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a réduit sa demande de ce chef au total de 1.790 euros. Il y a lieu de lui en donner acte ;
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses et leur déguerpissement pour non-paiement des loyers.

A l'audience du 8 mai 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqués, n'étaient ni présents ni représentés. Maître Paulo FELIX, ayant préalablement occupé pour les parties défenderesses, a effectivement informé le Tribunal qu'il avait déposé mandat.

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 13 novembre 2019 avec effet au 15 novembre 2019, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600 euros à augmenter d'une avance mensuelle sur charges de 190 euros.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame des arriérés de loyers à concurrence de 1.790 euros pour le mois de mai 2025. Il a en effet déclaré que tous les arriérés antérieurs ont été acquittés par un paiement unique mais que d'itératifs retards de paiement étaient à déplorer.

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 réclamés ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de 1.790 euros à titre de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 8 mai 2025, 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 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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

### **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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande ;

**dit** les demandes recevables ;

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

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **1.790 euros** avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 8 mai 2025, jusqu'à solde ;

**déclare** résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de ne pas avoir payé les loyers ;

**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, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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