

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2120/25  
L-BAIL-309/25

**Audience publique du 19 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), comparant par Maître Kamilla LADKA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

**partie défenderesse**

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 15 mai 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 2 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 mai 2025.

A la prédite audience, Maître Kamilla LADKA 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 requête déposée le 2 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 5.430 euros à titre d'arriérés de loyers et de la somme de 5.300,20 euros à titre d'arriérés de 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 réduit leur demande de ce chef au total de (6.075 + 3.760=) 9.835 euros. Il y a lieu de leur en donner acte ;
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'audience du 15 mai 2025, PERSONNE3.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée. Il y a lieu de statuer par défaut à son égard conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, la convocation n'ayant pas été réceptionnée par la partie défenderesse en personne.

## **Appréciation**

### **Arriérés de loyers**

Suivant contrat signé en date du 12 février 2010 avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2010, PERSONNE3.) avait pris en location un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement de la somme de 1.270 euros, puis augmenté à 2.300 euros à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 aux termes d'un courrier du 10 décembre 2024, à titre de loyer mensuel à augmenter d'avances sur charges de 200 euros, augmentés par la suite à 280 euros, par mois. Par un acte notarié du 9 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis l'appartement en question, de sorte à ce qu'ils sont les bailleurs de PERSONNE3.).

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament des arriérés de loyers à concurrence de 6.075 euros pour les mois de janvier 2025 à mai 2025 inclus. Il y aurait encore lieu de rajouter des arriérés de charges à concurrence de 3.760 euros pour les exercices 2023 et 2025.

Ils ont communiqué le décompte suivant :

« (fichier) »

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.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'est cependant pas cohérente alors que la somme de 1.485 euros est réclamée par mois à compter de janvier 2025 alors même qu'aux termes de leur propre requête, ils soutiennent que par un courrier du 10 décembre 2024, valant également courrier de résiliation, le loyer mensuel serait augmenté à 2.300 euros.

Le loyer initialement prévu est cependant de 1.270 euros par mois.

Au vu de ces imprécisions, il y a lieu de refixer l'affaire pour continuation des débats afin de clarifier le décompte versé en cause.

Toutes les demandes pécuniaires (arriérés de loyers, arriérés d'avances sur charges, décompte pour charges) sont réservées.

### **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.

Il est établi en cause que depuis février 2025, aucun loyer ni avance sur charges n'est versé.

Etant donné que la méconnaissance de ses 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.) dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

#### Indemnité de procédure

La demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à réserver.

#### 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.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la réduction de leur demande ;

**dit** les demandes recevables ;

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

**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 ;

**refixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience du **20 novembre 2025, 9 heures, salle JP 0.15**, afin de clarifier le décompte versé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

**condamne** PERSONNE3.) 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.) 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