

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2319/25
L-BAIL-75/25

Audience publique du 2 juillet 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

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

2) **PERSONNE3.),** demeurant actuellement à **D-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

n'étant ni présents ni représentés

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 24 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 février 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Alain LORANG se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 avril 2025.

Par courrier du 14 avril 2025, Maître Alain LORANG informa le tribunal de ne plus occuper pour les parties défenderesses.

A l'audience du 23 avril 2025, l'affaire fut refixée à la demande de Maître Laurent LIMPACH à l'audience du 16 juin 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Laurent LIMPACH, en représentation de la société Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), reconvoqué suivant procès-verbal de recherches établi par l'huissier de justice Nadine TAPPELLA du 16 mai 2025, et PERSONNE3.), informée par courrier du 15 mai 2025 de la date des plaidoiries, n'étaient ni présentes ni représentées.

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 au greffe le 24 janvier 2025, 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 solidairement à lui payer la somme de 3.100.- EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de constater que les charges étaient fixées forfaitairement au montant de 150.- EUR par mois, sinon de s'entendre condamner à lui payer la somme de 299,08.- EUR à titre

d'arriérés de décompte charges pour la période du 15 avril au 29 février 2024, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine suivant la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} avril 2022, elle a donné en location aux parties défenderesses un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant un loyer mensuel de 1.400.- EUR ainsi qu'au montant forfaitaire de 150.- EUR à titre de charges locatives.

Elle fait valoir que depuis le mois de décembre 2024, les parties défenderesses ne s'acquitteraient plus des loyers, de sorte qu'elles seraient redevables de la somme réclamée de 3.100.- EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges.

En outre, les locataires auraient procédé à la résiliation du bail avec effet au 15 mars 2025, soit avant son terme, à savoir le 15 avril 2025.

La requérante demande néanmoins au tribunal de constater la résiliation avec effet au 15 avril 2025.

Enfin, les locataires seraient redevables d'une indemnité forfaitaire correspondant au montant total de la garantie locative, soit 2.800.- EUR en l'espèce, en cas de résiliation du bail par leur faute, et cela indépendamment de toute indemnité qui pourrait être réclamée par le bailleur.

La requérante soutient encore que le non-paiement des loyers et avances sur charges constituerait un manquement grave des défendeurs à leur obligation de locataire justifiant la résiliation du bail à leurs torts exclusifs et leur déguerpissement des lieux.

À l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour y inclure le loyer du 15 mars au 15 avril 2025. Elle sollicite encore la condamnation des locataires à lui payer la somme de 5.591,98.- EUR à titre de dégâts locatifs et la somme de 2.100.- EUR à titre d'indemnité de relocation suivant décompte actualisé versé en cause.

Il échet de lui en donner acte.

Appréciation

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant initialement comparu par leur mandataire Maître Alain LORANG, n'ont plus comparu à l'audience du 16 juin 2025 ni en personne ni par l'intermédiaire d'un conseil, de sorte qu'il y a lieu, conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, de statuer contradictoirement à leur égard.

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

Quant aux demandes en condamnation à titre de frais de remise en état pour des dégâts locatifs ainsi qu'au paiement d'une indemnité de relocation, au vu du défaut de comparution d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ces demandes nouvellement formulées à l'audience ne sont pas admissibles sous peine de violation du principe du contradictoire dont le respect est imposé au juge par l'article 63 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée.

Il y a partant lieu de déclarer ces demandes irrecevables pour être des demandes nouvelles.

Toutefois, la demande en paiement d'une indemnité de résiliation qui ne figure pas dans le dispositif est à déclarer recevable, dans la mesure où elle figure dans le corps de l'acte introductif d'instance, de sorte qu'elle est virtuellement comprise dans le dispositif de la requête.

Pour le surplus, la demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

En premier lieu, le tribunal constate que la demande en déguerpissement et de résiliation judiciaire du bail est devenue sans objet, les locataires ayant quitté les lieux en date du 17 mars 2025 selon la partie requérante.

Toutefois, il convient de constater que le bail a été résilié avec effet au 15 avril 2025, le bailleur ne s'étant pas opposé au principe de la résiliation

unilatérale opérée par les locataires, sauf à différer l'effet de celle-ci d'un mois afin de respecter le terme du contrat de bail.

Par voie de conséquence, la bailleresse ne saurait prospérer dans sa demande en paiement d'une indemnité pour résiliation pour faute dans le chef des locataires.

En ce qui concerne les arriérés de loyers et les charges, 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 contestation 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 de charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 6.200.- EUR.

Le tribunal relève que suivant le contrat de bail, les charges sont fixées forfaitairement au montant de 150.- EUR par mois.

Il n'y a toutefois pas lieu de condamner les parties défenderesses solidairement en vertu de l'article 220 du Code civil, le tribunal ignorant leur état matrimonial.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 300.- 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.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et en premier ressort,

déclare les demandes en condamnation à titre d'indemnisation de dégâts locatifs et à titre d'indemnité de relocation irrecevables ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 6.200.- EUR ;

déclare la demande à titre d'indemnité de résiliation non fondée, partant en **déboute** ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.200.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 3.100.- EUR à partir du 24 janvier 2025 et sur la somme de 3.100.- EUR à partir du 16 juin 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 300.- 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

Martine SCHMIT

juge de paix

greffière