

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 2458/25**  
**L-BAIL-399/25**

### **Audience publique du 10 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 et Associés S.à r.l., établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par Maître Noémie SCHAMMO, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1 ) **PERSONNE2.)**,

2 ) **PERSONNE3.)**,

3) **PERSONNE4.)**, les trois demeurant à **L-ADRESSE2.)**

## **parties défenderesses**

sub 1) – sub 3), n'étant ni présents, ni représentés lors de l'audience du 12 juin 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 30 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 juin 2025.

A la prédite audience, Maître Noémie SCHAMMO, en remplacement de Maître David GROSS, en représentation de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS et Associés S.à r.l., fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), quoique régulièrement convoqués, n'était ni présents ni représentés.

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 30 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout au paiement de la somme de 8.980 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a augmenté sa demande afférente pour les loyers échus pour la porter à un total de 12.816 euros. Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses et leur déguerpissement pour non-paiement des loyers.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre de frais d'avocat sur base des article 1382 et 1383 du code civil, 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 des parties défenderesses aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Quoique régulièrement convoqués, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne comparurent pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas des récépissés de la Poste que les parties défenderesses ont été touchées à personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 14 juillet 2016, avec effet au 15 août 2016, elle a donné en location à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer (augmenté) de 1.668 euros (initialement 1.450 euros) à augmenter de 250 euros (initialement 160 euros) d'avances sur charges.

Depuis le mois de décembre 2024, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne paieraient aucun loyer, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à prononcer la résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Les arriérés de loyers se chiffrent à 12.816 euros, prenant également en compte de défaut dans l'augmentation du loyer initialement contenu pour les mois d'avril 2023 à septembre 2023.

### **Appréciation**

#### **Arriérés de loyers**

Suivant contrat de bail signé en date du 14 juillet 2016 avec effet au 15 août 2016, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.668 euros à augmenter de 250 euros d'avances sur charges.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame des arriérés de loyers et des avances sur charges à concurrence de 11.508 euros pour la période de décembre 2024 à juin 2025 et la somme de 1.308 euros à titre d'absence d'augmentation du loyer redû.

PERSONNE1.) a en effet versé 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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **12.816 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 30 avril 2025, sur la somme de 8.980 euros et à compter de l'audience du 12 juin 2025 sur la somme de 3.836 euros, le tout jusqu'à solde.

La solidarité entre les parties défenderesses ressort du contrat de bail aux termes duquel elles se sont engagées comme « locataires solidaires ».

### 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.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

### Frais d'avocat

PERSONNE1.) conclut encore à l'allocation d'une indemnité à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix de la partie demanderesse de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice

imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont la partie demanderesse doit seule supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais et honoraires d'avocats **non-fondée**.

### Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle 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.) conclut 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, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont 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 par défaut,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

**déclare** la demande en paiement de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé ;

**condamne** PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de **12.816 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 30 avril 2025, sur la somme de 8.980 euros et à compter de l'audience du 12 juin 2025 sur la somme de 3.836 euros, le tout jusqu'à solde ;

**déclare** résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de ne pas avoir payé les loyers ;

**condamne** PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.) à titre de frais d'avocat ;

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

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

**condamne** PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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