

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2469/25
L-BAIL-159/25

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

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**
- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties demanderesses

sub 1) – sub 3), comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

- 1) **PERSONNE4.)**,
- 2) **PERSONNE5.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE4.)**

parties défenderesses

sub 1) – sub 2), comparant par Maître Giovanna MEDURI, avocat, en remplacement de Maître Stéphane PELZER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

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 27 février 2025

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 mars 2025, puis refixée au 19 juin 2025.

A la prédite audience, Maître Jean-Luc GONNER et Maître Giovanna MEDURI, en remplacement de Maître Stéphane PELZER, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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,

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

Par requête déposée le 27 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE5.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, au paiement de la somme de 2.700 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.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont réduit leur demande afférente pour les loyers échus pour la porter à un total de 100 euros. Il y a lieu de leur donner acte de la réduction de leur demande.
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses et leur déguerpissement pour non-paiement des loyers.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent encore la condamnation de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 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.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que par un contrat de bail du 12 mai 2018 avec effet au 15 mai 2018,

ils ont donné en location à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer de 1.350 euros.

Depuis le début des relations contractuelles, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) accuseraient régulièrement des retards de paiement. En effet, le loyer ne serait que très rarement payé à l'échéance fixée contractuellement, à savoir le premier du mois, nécessitant ainsi des mises en demeure de façon répétée.

Actuellement, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) redoivent de la somme de 100 euros à titre d'augmentation du loyer non-payée pour le mois de mai 2025 aux termes du décompte suivant :

« (fichier) »

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent ainsi à la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Les moyens et prétentions de PERSONNE4.) et PERSONNE5.)

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne contestent pas les arriérés de loyers invoqués par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Ils donnent cependant à considérer qu'ils ne disposent pas de rentrée d'argent régulière et que tous les arriérés de loyers étaient finalement payés, selon leurs capacités financières.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) concluent ainsi au débouté de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande tendant à la résiliation du contrat de bail.

En ordre subsidiaire, ils concluent à l'allocation d'un délai de déguerpissement de 8 mois.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant contrat de bail signé en date du 12 mai 2018 avec effet au 15 mai 2018, PERSONNE6.) (PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant repris entretemps la qualité de bailleurs ce qui est constant en cause) a donné en location à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) une maison sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer de 1.350 euros par mois.

Le loyer est stipulé payable le 1^{er} de chaque mois.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se prévalent de retards répétitifs dans le paiement des loyers, les forçant d'avoir recours à chaque reprise à un envoi d'une mise en demeure par courrier recommandé.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne contestent pas les irrégularités de paiement soulevées mais soulignent que, à part la somme de 100 euros pour le mois de mai 2025, tous les arriérés sont à présent payés. Ils font encore état d'une situation financière difficile.

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.

Le bailleur doit encore pouvoir compter sur un paiement régulier et ponctuel du loyer convenu.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE4.) et PERSONNE5.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pour la somme de **100 euros**, avec les intérêts légaux à compter du 27 février 2025, jusqu'à solde.

La solidarité ne se présume pas et il n'est pas établi en cause si PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont unis par les liens du mariage. Le contrat de bail est encore muet quant à une éventuelle solidarité.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont partant condamnés chacun pour le tout au paiement de la somme susmentionnée.

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.

Les explications fournies et les pièces versées par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne sauraient valoir excuse de l'absence de paiement des loyers redûs.

Il ressort des pièces versées en cause par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) qu'ils ont dû, depuis juillet 2018 envoyer 15 mises en demeure par courrier recommandé afin de rappeler à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) leurs obligations de paiement.

Ces recommandés ont engendré des tracas et des coûts à charge des bailleurs.

Aux termes des extraits de compte versés par PERSONNE4.) et PERSONNE5.), au moins 13 loyers ont été payés avec un retard d'environ un mois. Plusieurs loyers ont encore été payés ensemble après un vide de plusieurs mois.

Ainsi, les loyers de janvier, février, mars et avril 2025 ont été payés le entre le 24 mars et le 14 avril 2025, le loyer de mai 2025 a été payé le 2 mai 2025 et le loyer de juin 2025 a été payé le 10 juin 2025.

S'il est incontestable que les paiements ont repris du moins en partie et avec une légère amélioration quant à leur ponctualité, il n'en reste pas moins que cette nouvelle morale de paiement est due à l'introduction de la requête du 27 février 2025.

Auparavant, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont dû constater des paiements très irréguliers.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) restent encore en défaut de prouver quelles seraient les difficultés de paiement auxquelles ils se verraient confrontés.

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par les locataires dans les circonstances reprises ci-dessus 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 PERSONNE4.) et PERSONNE5.) dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est 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 leur 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.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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, 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, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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 contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de la réduction de leur demande ;

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

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de **100 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 27 février 2025, jusqu'à solde ;

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

condamne 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.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser 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 ;

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

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

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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