

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2623/25
L-BAIL-483/25

Audience publique extraordinaire du 16 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.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Marwane FEKRAWI, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience du 25 juin 2025

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 23 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 juin 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Marwane FEKRAWI, en remplacement de Maître Alex PENNING, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 au greffe le 23 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 10.080.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et le défendeur s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine suivant la notification du jugement à intervenir.

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 21 juillet 2023, ils ont donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE2.), le tout moyennant un loyer mensuel de 1.600.- EUR ainsi que de 200.- EUR d'avances sur charges locatives.

Ils font valoir que depuis le mois de septembre, le défendeur s'acquitterait des loyers avec retard voir pas du tout. PERSONNE3.) serait actuellement, au jour du dépôt de la requête, redevable des loyers de septembre 2024 ainsi que de janvier, mars, avril et mai 2025.

S'y ajouterait que les avances sur charges pour les mois d'octobre à décembre 2023 ainsi que ceux d'avril à juillet 2024 n'auraient pas été réglés, soit 1.400.- EUR en tout.

Les requérants soutiennent encore que le non-paiement des loyers et avances sur charges constituerait un manquement grave du défendeur à ses obligations de locataire justifiant la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

A l'audience des plaidoiries, les requérants ont indiqué qu'une erreur s'était glissée dans la requête alors que le loyer s'élèverait selon le contrat de bail à 1.480.-EUR et non pas à 1.600.- EUR. En outre, ils ont augmenté leur demande pour y inclure le loyer et les avances sur charges pour le mois de juin 2025, de sorte que la demande s'élève au montant total de (6x1.680)10.080.-EUR.

Appréciation

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de convocation que celle-ci n'a pas été remise au défendeur en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

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

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 les requérants et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part du défendeur qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 10.080.- EUR.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne

saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Dans la mesure où PERSONNE3.) reste actuellement redevable de six mois de loyers et d'avances sur charges et qu'il ne s'est pas présenté à l'audience pour se justifier, il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur 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 défaut à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur 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 10.080.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la date de la demande en justice jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 10.080.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 8.400.- EUR à partir du 23 mai 2025 et sur la somme de 1.680.- EUR à partir du 25 juin 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.);

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 ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière