

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 978/25**

**Dossier no. L-BAIL-54/25**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 13 MARS 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### **ENTRE**

**1) PERSONNE1.),**

**2) PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demandresses**, comparant par la société en commandite simple, F&F LEGAL SARL, membre du barreau de Luxembourg, établie à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Matthieu AÏN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse,

### **ET**

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

**partie défenderesse**, faisant défaut.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 27 février 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 27 février 2025, lors de laquelle Maître Matthieu AÏN, en remplacement de Maître Tom FELGEN, se présenta pour les parties demanderesses, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Le mandataire des parties demanderesses fut entendu en ses 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 a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

### **A. Les faits constants**

Par contrat de bail conclu le 16 juillet 2021, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> août 2021 pour une année, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement avec cave et buanderie dans une résidence sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros, augmentée à 220 euros à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### **B. La procédure et les prétentions de la partie requérante**

Par requête déposée en date du 13 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater que le bail a été résilié avec effet immédiat en date du 23 octobre 2024 ;
- à titre subsidiaire, voir prononcer la résiliation du bail avec effet immédiat alors que la partie défenderesse a commis des fautes graves, à savoir le non-paiement de ses loyers et charges locatives ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans le délai de huit jours, à partir de la notification, sinon signification du jugement à intervenir ou dans le délai à fixer par le tribunal, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà les parties requérantes à les faire expulser par la force publique et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout à leurs frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes la somme de 5.024,01 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges impayées pour les mois d'août à octobre 2024, avec les intérêts de retard à partir de leur date d'exigibilité, sinon à partir de la demande jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes une indemnité d'occupation de 3.440 euros pour les mois de novembre et décembre 2024, sinon à titre d'arriérés de loyers et charges impayées, avec les intérêts de retard à partir de leur date d'exigibilité, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 1.500 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 54/25.

Lors des débats, les parties requérantes ont actualisé sa demande en réclamant la somme de 5.024,01 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'août 2024 à octobre 2024 ainsi que la somme de 6.880 euros à titre d'indemnités d'occupation des mois de novembre 2024 à février 2025.

Il échet de leur en donner acte.

Il résulte des annotations sur le récépissé établi par les services postaux que le pli ayant contenu la convocation pour l'audience du 27 février 2025 n'a pas été remis en mains propres à PERSONNE3.). Comme ce dernier n'a pas comparu à l'audience des plaidoiries, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, par application des dispositions de l'article 79 alinéa, 1er Nouveau Code de procédure civile.

### **C. L'argumentaire de la partie requérante**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que la partie défenderesse ne paie pas les loyers et charges de manière régulière. Le non-paiement des loyers et charges constituerait une faute grave du locataire justifiant la résiliation du bail. En date du 23 octobre 2024, le mandataire des bailleurs aurait mis en demeure le locataire de payer les arriérés de loyers et de charges d'août à octobre 2024 et aurait résilié le contrat de bail avec effet immédiat.

### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

#### **1) La résiliation du bail**

La résiliation du bail est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation, respectivement demander le déguerpissement des lieux de l'occupant si ce dernier n'a pas quitté les lieux.

Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori. Il lui appartient d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité des manquements contractuels, compte tenu des circonstances mais en tenant également compte des stipulations contractuelles.

Le motif grave existe au cas où la continuation du bail entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail.

Le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résiliation du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour de la résiliation.

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 une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

Il résulte des pièces versées que par contrat de bail conclu le 16 juillet 2021, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> août 2021 pour une année, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement avec cave et buanderie dans une résidence sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros, augmentée à 220 euros à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Par courrier daté du 23 octobre 2024, le mandataire des bailleurs a résilié avec effet immédiat le contrat de bail pour non-paiement des loyers et des avances sur charges.

Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges, il échet de retenir que PERSONNE3.) a violé ses obligations de locataire et que ce manquement justifie la résiliation du bail. Il y a partant lieu de constater que le contrat de bail conclu par les parties a été valablement résilié par les bailleurs pour faute grave dans le chef du locataire avec effet au 23 octobre 2024.

Au vu de la résiliation unilatérale du bail valablement intervenue avec effet au 23 octobre 2024, il convient de constater que PERSONNE3.) est occupant sans droit ni titre à partir de cette date.

Il échet donc de le condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et 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, les parties requérantes sont autorisées à faire expulser PERSONNE3.) des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

## **2) Les arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation**

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

En l'espèce, l'indemnité d'occupation mensuelle redue à partir du mois de novembre 2024 est à fixer au montant de 1.720 euros.

En l'absence de preuve de paiement des arriérés de loyers, de charges et d'indemnités d'occupation réclamés et au vu des pièces fournies, la demande des parties requérantes en paiement est à dire fondée à concurrence de la somme de 5.024,01 euros à titre d'arriérés de

loyers et d'avances sur charges des mois d'août 2024 à octobre 2024 ainsi qu'à concurrence de la somme de 6.880 euros à titre d'indemnités d'occupation des mois de novembre 2024 à février 2025.

PERSONNE3.) est en conséquence condamné à payer aux parties requérantes la somme de 5.024,01 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 janvier 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde et la somme de 6.880 euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 février 2025, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

### **3) Les demandes accessoires**

La demande des parties requérantes en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge des parties requérantes, celles-ci s'étant vu contraintes d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500 euros. La partie défenderesse est dès lors condamnée à payer aux parties requérantes le susdit montant de 500 euros.

PERSONNE3.) succombant au litige est condamné 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 à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

**dit** recevable en la forme et fondée la demande,

**constate** que la résiliation unilatérale du bail est valablement intervenue aux torts exclusifs de PERSONNE3.) avec effet au 23 octobre 2024,

**constate** que PERSONNE3.) occupe les lieux loués sans droit ni titre depuis cette date,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux occupés dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE3.) à partir du mois de novembre 2024 au montant de 1.720 euros,

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 5.024,01 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 janvier 2025, jusqu'à solde et la somme de 6.880 euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 février 2025, jusqu'à solde,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 500 euros,

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 500 euros,

**condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI