

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3089/25
L-BAIL-361/25

Audience publique du 8 octobre 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

comparant en personne

e t

1) **PERSONNE2.), et**

2) **PERSONNE3.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

n'étant ni présents ni représentés aux audiences

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 8 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 mai 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées. L'affaire fut refixée au 24 septembre 2025 afin de régulariser la procédure à l'égard des défendeurs conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Lors de l'audience du 24 septembre 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses 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 8 avril 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 à lui payer la somme de 4.700.- EUR à titre d'arriérés de loyers pour les mois de mars et avril 2025 ainsi que de 230.- EUR à titre de taxe communale pour l'année 2025 pour l'enlèvement des déchets, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires, et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 100.-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.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers du chef des mois de mai à septembre 2025 pour un montant de 11.750.- EUR, ainsi que du mois de novembre 2024 pour 2.350.- EUR, portant ainsi le total réclamé à 19.030.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

A l'appui de sa requête, la partie demanderesse expose que suivant contrat de bail conclu en date du 21 septembre 2010 avec prise d'effet au 15

octobre de la même année, elle a donné en location pour une durée de 3 ans à PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 2.100.- EUR.

Suivant l'avenant du 9 juillet 2019 au contrat de bail, la maison aurait également été donnée en location à PERSONNE2.), en substitution d'PERSONNE7.). Il ressort de cette convention que d'autres locataires ont vraisemblablement quitté les lieux et été remplacés par de nouveaux occupants.

Par avenant du 25 mai 2024, PERSONNE3.) serait également devenu locataire.

Interrogé par le tribunal, le requérant a précisé que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) étaient les derniers locataires en date, les autres ayant quitté les lieux et été libérés de leurs obligations.

PERSONNE1.) a soutenu que les défendeurs auraient cessé de payer le loyer depuis le mois de mars 2025.

Il a encore fait valoir que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave dans le chef des défendeurs qui justifierait indéniablement la résiliation du bail à leurs torts exclusifs et leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

Appréciation

PERSONNE2.) touché en personne, et PERSONNE3.), dûment reconvoqué en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, ne comparurent pas, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à leur égard.

A l'audience du 24 septembre 2024, la partie requérante a déclaré augmenter sa demande à titre d'arriérés de loyer pour y inclure également le mois de novembre 2024 venu à échéance antérieurement au dépôt de la requête, mais omis dans celle-ci.

En cas de non-comparution du défendeur, le juge ne peut statuer que dans les limites des prétentions contenues dans l'acte introductif d'instance dont il est saisi, le demandeur n'étant pas recevable à augmenter sa demande, sous peine de méconnaître le principe du respect du contradictoire et des droits de la défense.

Il est constant en cause que l'augmentation de la demande pour y inclure le mois de novembre 2024 se rapporte à des montants venus à échéance antérieurement au dépôt de la requête et non pris en compte par celle-ci.

Pareille modification de la demande est dès lors irrecevable.

Pour le surplus, et concernant notamment les loyers subséquents au dépôt de la requête, la demande est à déclarer recevable.

Quant au fond

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

Au vu des avenants signés et versés au dossier, ainsi que du paiement du loyer de février 2025 par PERSONNE2.), le tribunal retient que ce dernier et PERSONNE3.) sont colocataires.

Sur la base des explications du requérant et des pièces justificatives produites, et en l'absence de toute contestation des défendeurs, absents à l'audience, la demande en paiement d'arriérés de loyers est fondée pour un montant de 16.450.-EUR, correspondant à la somme totale réclamée de 18.800.-EUR, déduction faite du loyer de novembre 2024 d'un montant de 2.350.-EUR, dont la demande a été déclarée irrecevable précédemment.

Conformément aux dispositions du contrat de bail relatives aux charges, notamment les taxes communales pour l'enlèvement des déchets, les défendeurs sont également condamnés au paiement de la somme de 230 EUR.

Les intérêts légaux courent sur la somme de 4.930.-EUR à compter du 8 avril 2025 et sur la somme de 11.750.-EUR à compter du 24 septembre 2025, dates des demandes en justice respectives, le tout jusqu'à complet paiement.

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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.) restent actuellement redevables de sept mois de loyers et qu'ils ne se sont pas présentés à l'audience pour se justifier, il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à leurs obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur 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.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 100.- 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 avec effet contradictoire à l'égard des parties défenderesses et en premier ressort,

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

déclare la demande en paiement du loyer du mois de novembre 2024 irrecevable ;

pour le surplus, **déclare** la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et de charges fondée pour la somme de 16.680.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 8 avril 2025 sur la somme de 4.930.-EUR et sur la somme de 11.750.-EUR à partir du 24 septembre 2025, dates des demandes en justice respectives, le tout jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 16.680.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 8 avril 2025 sur la somme de 4.930.- EUR et sur la somme de 11.750.- EUR à partir du 24 septembre 2025, dates des demandes en justice respectives, le tout 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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 100.- 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
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière