

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 3413/25
L-BAIL-203/25**

Audience publique du 29 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 B-ADRESSE1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Annick WURTH, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

comparant à l'audience du 27 mars 2025 par Maître Nassime ENNASIRI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ne se présentant plus aux audiences des 2 juin et 20 octobre 2025

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.)

partie défenderesse

comparant à l'audience du 27 mars 2025 par Maître Nassime ENNASIRI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience du 2 juin 2025 par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à Gonderange

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 20 octobre 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 7 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 mars 2025.

A la prédite audience, Maître Nassime ENNASIRI se présentait pour les deux parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 juin 2025.

A l'audience du 2 juin 2025, Maître Bruno VIER se présenta pour PERSONNE3.) tandis que PERSONNE2.) n'était ni présent ni représenté. L'affaire fut refixée au 20 octobre 2025 afin de régulariser la procédure à l'égard de PERSONNE2.) sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience du 20 octobre 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Annick WURTH fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement reconvoqué par le greffe sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile et par signification avec sommation effectuée en date du 8 août 2025 par l'huissier de justice Tessy SIEDLER, n'était ni présent ni représenté. PERSONNE3.), initialement représentée par Maître Bruno VIER, n'était ni présente ni représentée, Maître VIER ne s'étant plus présenté.

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 7 mars 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 9.700.- EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges dont 300.- EUR à titre de taxe pour l'année 2025 pour l'enlèvement des déchets, 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 s'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 2.000.-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.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour la porter à la somme totale de 42.900.-EUR. Il a encore précisé avoir reçu les clés de l'appartement en question de la part des parties défenderesses qui auraient quitté les lieux, de sorte qu'il renonce à la demande en déguerpissement.

Il échet de lui en donner acte.

Appréciation

PERSONNE3.), initialement représentée par Maître BRUNO VIER à l'audience du 2 juin 2025, et PERSONNE2.), dûment reconvoqué en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, ne comparurent pas à l'audience du 20 octobre 2025, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à leur égard.

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

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 42.300.-EUR.

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 600.-EUR.

Les intérêts légaux courent sur la somme de 9.700.-EUR à compter du 7 mars 2025 et sur la somme de (42.900 – 9.700) 33.200.-EUR à compter du 20 octobre 2025, dates des demandes en justice respectives, le tout jusqu'à solde.

Il n'y a pas lieu de condamner les parties défenderesses solidairement, en l'absence de tout clause de solidarité figurant au contrat de bail.

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 500.- 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 de toutes les parties et en premier ressort,

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

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et de charges fondée pour la somme de 42.900.- EUR ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 42.900.- EUR, avec les intérêts légaux sur la somme de 9.700.- EUR à compter du 7 mars 2025 et sur la somme de 33.200.-EUR à compter du 20 octobre 2025, dates des demandes en justice respectives, le tout jusqu'à solde ;

constate que les demandes en résiliation judiciaire du bail et en déguerpissement des parties défenderesse sont devenues sans objet ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- 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.) et PERSONNE2.) 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