

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

Rép. n° 3229/25
L-CIV-503/25

Audience publique du 16 octobre 2025

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**,
- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**,
- 4) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**,

parties demanderesses,

sub 1) étant présent lors de l'audience du 2 octobre 2025

sub 2) – sub 4) représenté par **PERSONNE1.)**, en vertu d'une procuration écrite afin de pouvoir représenter les autres membres de la famille

et

PERSONNE5.), demeurant à **L-ADRESSE5.)**
l'Europe

partie défenderesse,

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 2 octobre 2025.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, du neuf septembre 2025, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) firent donner citation à PERSONNE5.) à comparaître le 2 octobre 2025 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière de bail à loyer, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à l'audience publique du 2 octobre 2025, la partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire. PERSONNE1.) avec une procuration écrite afin de pouvoir représenter les autres membres de la famille, fit retenir l'affaire par défaut et fut ensuite entendu en ses moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 16 octobre 2025, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 9 septembre 2025, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait donner citation à PERSONNE5.) de comparaître par devant le Tribunal de ce siège pour voir statuer les mérites de leur demande :

- à voir constater la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du preneur,
- en condamnation du locataire au paiement du montant de 1.570 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de l'envoi de la lettre recommandée de mise en demeure, sinon de la demande en justice et jusqu'à solde,
- en condamnation à une indemnité de procédure de 450 euros pour les frais exposés et non compris dans les dépens,
- en condamnation aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience du 2 octobre 2025, PERSONNE5.) n'a pas comparu. Il résulte du relevé des postes retourné à l'huissier, suite à l'envoi de la citation comportant convocation à cette audience, que le destinataire a été avisé du courrier recommandé le 10 mai 2025 mais a omis de le retirer avant le 31 mai 2025.

Conformément à l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, il échoit de statuer par défaut à son encontre.

À l'appui de l'acte introductif d'instance, les parties demanderesses, représentées à l'audience par PERSONNE1.), dûment mandaté, ont exposé avoir donné en location un garage suivant contrat du 1^{er} mars 2023 à la partie citée qui n'aurait plus payé de loyers depuis janvier 2025 après avoir réalisé des paiements éparses.

Deux courriers de mise en demeure auraient été adressés à la partie adverse le 7 mai 2024 et le 2 juillet 2025, ce dernier contenant également la résiliation du contrat pour le 31 juillet 2025.

Au vu de ce que le preneur serait toujours dans les lieux, il y aurait lieu de lui imputer les loyers de 250 euros des mois d'août 2025 et septembre 2025.

Lors des débats, PERSONNE1.) soumit au Tribunal un nouveau décompte alors que le loyer de janvier 2025 aurait été payé en septembre 2025. Il insista toutefois à voir majorer sa demande par rapport au loyer d'octobre 2025 pour conclure à la condamnation de la partie adverse à 1.740 euros.

Les parties demanderesses firent insister sur la résiliation du contrat de bail et sur le déguerpissement du locataire. Cette demande n'aurait pas été formulée dans la citation mais serait, suivant PERSONNE1.), sous-entendue dans la résiliation.

PERSONNE5.) ne comparut pas pour faire état de ses moyens et conclusions.

Il résulte des pièces soumises au tribunal qu'un contrat de bail a été conclu en date du 1^{er} mars 2023 portant sur un garage n° 8 sis derrière l'immeuble situé à L-ADRESSE6.), prenant effet le même jour et fixant un loyer mensuel de 165 euros.

Depuis janvier 2025, aucun loyer n'a plus été payé malgré une mise en demeure du 2 juillet 2025.

Suivant les précisions données par le demandeur, le loyer de janvier 2025 aurait été payé en septembre 2025. Sur question du Tribunal, le représentant des demandeurs estime qu'il faut imputer le paiement fait sur le premier mois impayé, ce qui serait en l'occurrence celui de janvier 2025.

Les parties demanderesses concluent dès lors à voir résilier le bail et condamner la partie citée au paiement du montant de 1.740 euros par suite de l'ajoute du loyer d'octobre 2025. À la barre d'audience est également demandé le déguerpissement du locataire.

Il échoit de préciser que l'obligation de payer le prix du loyer est la condition essentielle du maintien du locataire dans les lieux. Le non-paiement justifie dès lors la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement du preneur des lieux.

En conséquence, il y a lieu de constater la résiliation du bail suivant courrier du 2 juillet 2025 et prenant effet, le 31 juillet 2025. Dès ce moment, le locataire qui se tient dans les lieux loués ne dispose plus de titre et est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

En tant que tel, il s'oblige à payer une indemnité au bailleur qui, suivant ledit courrier est portée à 250 euros.

Or, les parties demanderesses restent en défaut de justifier cette majoration de sorte que l'indemnité d'occupation sans droit ni titre est à maintenir au loyer préalable, à savoir 165 euros par mois.

Ce montant est payable par avance, le premier du mois, de sorte que c'est à bon droit que la majoration est demandée par rapport au loyer d'octobre 2025.

La demande en condamnation est dès lors déclarée fondée et justifiée pour le montant de 1.485 euros à majorer des intérêts légaux sur 1.320 euros à partir de la demande introductive d'instance, 9 septembre 2025, et sur 165 euros à partir du jour de la demande, 2 octobre 2025, chaque fois jusqu'à solde.

Il échoit encore d'ordonner le déguerpissement des lieux par le preneur à ses frais endéans la quinzaine de la signification du présent jugement, les bailleurs étant autorisés à l'en faire expulser, le cas échéant par recours à la force publique, les frais engagés étant récupérables sur simple demande.

Les parties demanderesses concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 450 euros. Il résulte des pièces et des explications données que le locataire du garage n'entend ni payer ni dégager les lieux pour des motifs qui lui sont propres, obligeant les bailleurs à agir en justice en engageant des frais qu'il serait inéquitable de laisser à leur seule charge.

La demande est à déclarer fondée en son principe, partiellement fondée en son quantum, le montant de 150 euros étant jugé adéquat.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge d'PERSONNE5.), partie qui succombe.

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), par défaut à l'égard de PERSONNE5.) et en dernier ressort ;

reçoit la demande en la pure forme,

constate la résiliation du contrat de bail pour la location d'un garage n° 8 sis à L-ADRESSE6.), conclu entre parties le 1^{er} mars 2023 avec effet au 31 juillet 2025, ceci aux torts exclusifs du locataire,

constate qu'à compter du 1^{er} août 2025, PERSONNE5.) est occupant sans droit ni titre,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de la réduction de leur demande par rapport au loyer de janvier 2025,

fixe l'indemnité d'occupation au montant de 165 (cent soixante-cinq) euros,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en majoration de la condamnation par rapport à l'indemnité d'occupation échue au mois d'octobre 2025,

la dit recevable et fondée,

partant, condamne PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de loyers échus le montant de 990 (neuf cent quatre-vingt-dix) euros et à titre d'indemnité d'occupation le montant de 495 (quatre cent quatre-vingt-quinze) euros, avec les intérêts légaux sur 1.320 euros à partir de la demande introductive d'instance, 9 septembre 2025, et sur 165 euros à partir du jour de la demande, 2 octobre 2025, chaque fois jusqu'à solde,

condamne PERSONNE5.) à déguerpir des lieux avec tous ceux qui les occupent de son chef endéans un délai de quinzaine à partir de la signification du présent jugement,

autorise PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à le faire expulser des lieux au frais de la partie citée, le cas échéant par recours à la force publique, les frais engagés étant récupérables sur simple présentation des quittances,

dit partiellement fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 150 (cent cinquante) euros de ce chef,

condamne PERSONNE5.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de paix directeur, assistée de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF

Natascha CASULLI