Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 165/26
L-BAIL-652/25

Audience publique du 15 janvier 2026

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.),** demeurant à **L-ADRESSE1.)**
2) **PERSONNE2.),** demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats PIERRET & associés, inscrite à la liste V du tableau du Barreau de Luxembourg établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue de l'Hippodrome, immatriculée au RCSL sous le n° B263981, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Sébastien COÏ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.),**
2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) étant présent lors de l'audience du 18 décembre 2025

sub 2) étant représenté par PERSONNE3.), son mari, en vertu d'une procuration écrite

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 8 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 septembre 2025, puis refixée au 18 décembre 2025.

A la prédite audience, Maître Sébastien COÏ, en remplacement de Maître Georges PIERRET, en représentation de la société à responsabilité limitée Etude d'avocats PIERRET & associés, et PERSONNE3.), furent entendus en leurs 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 avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 8 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les entendre condamner, solidairement, sinon in solidum sinon chacun pour son compte, au paiement de la somme de 14.995,42 euros à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de comptes pour charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée au total de 20.095,42 euros pour y inclure les loyers échus.
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses et leur déguerpissement pour non-paiement des loyers.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de

2.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 27 octobre 2021, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un logement et un garage sis dans une maison située à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros à augmenter d'avances sur charges de 375 euros par mois (logement) et 125 euros par mois (garage), soit au total 1.700 euros.

Depuis le mois de février 2025, certains loyers, se chiffrant à 13.600 euros, resteraient en souffrance, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à condamner les parties défenderesses au paiement de cette somme, à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de celles-ci.

A ces arriérés de loyers et d'avances sur charges, il y aurait lieu de limiter cette demande aux postes SOCIETE1.) (chauffage, eau) et les frais de gestion pour les années 2023 et 2024, le tout en tenant compte des avances réellement payées.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (laquelle fut valablement représentée par son époux PERSONNE3.) aux termes d'une procuration) n'ont pas autrement contesté les demandes adverses. Ils ont cependant sollicité un délai de déguerpissement de 2 mois.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant contrat de bail du 27 octobre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un logement et un garage sis dans une maison située à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros à augmenter d'avances sur charges de 375 euros par mois (logement) et 125 euros par mois (garage), soit au total 1.700 euros.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament des arriérés de loyers à concurrence de 13.600 euros.

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 l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour la somme de **13.600 euros** avec les intérêts légaux sur la somme de 8.500 à compter de la demande en justice du 8 juillet 2025 et sur la somme de 5.100 euros à compter du 18 décembre 2025, jusqu'à solde.

Alors que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont déclaré à l'audience qu'ils sont unis par les liens du mariage, cette condamnation est solidaire à leur encontre.

Décompte pour charges

A titre de décompte pour charges, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont limité leur demande aux postes SOCIETE1.) (chauffage, eau) et les frais de gestion pour les années 2023 et 2024, le tout en tenant compte des avances réellement payées.

Il y a lieu de leur donner en donner acte.

Au vu des décomptes versés, les sommes suivantes sont réclamées :

- 2024 : chauffage 1.462,10 + eau froide 1.198,89 + syndic 476,96 euros
- 2023 : chauffage 1.632,57 + eau froide 1.345,84 + syndic 461,45 euros,

Soit au total 6.577,81 euros, desquelles il y aurait lieu de déduire les acomptes versés aux termes de la requête, soit 2.925 euros, ce qui laisse un delta de 3.652,81 euros.

Au vu des pièces versées et de l'absence de toute contestation, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont condamnés solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **3.652,81 euros** à titre de décomptes pour charges avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice à savoir le 8 juillet 2025, jusqu'à solde.

Résiliation et déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de leurs obligations par les locataires est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en **résiliation** du contrat de bail et d'ordonner le **déguerpissement** de PERSONNE3.)

et PERSONNE4.) dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge des parties requérantes les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

En tant que parties succombant au litige, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et de la réduction de leur demande à titre de décompte pour charges ;

déclare la demande en paiement de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **13.600** euros avec les intérêts légaux sur la somme de 8.500 à compter de la demande en justice du 8 juillet 2025 et sur la somme de 5.100 euros à compter du 18 décembre 2025, jusqu'à solde ;

déclare la demande en paiement de décompte pour charges fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **3.652,81 euros** à titre de décomptes pour charges avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice à savoir le 8 juillet 2025, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500 euros ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière