

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 23 octobre 2025

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché 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 par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse, comparant par Maître Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Eric SAYS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg .

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 8 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 22 mai 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après quatre remises de l'affaire, celle-ci fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 25 septembre 2025, et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Josiane EISCHEN, mandataire de la partie demanderesse, fut entendue en ses prétentions.

Maître Dilara CELIK, mandataire de la partie défenderesse, fut entendue en ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience 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.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le montant de 18.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de septembre 2023 à avril 2025, outre les intérêts.

Il a sollicité la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et a partant conclu au déguerpissement de la locataire des lieux loués.

Il a enfin réclamé une indemnité de relocation de 3.400.- euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 25 septembre 2025, PERSONNE1.) augmente sa demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges du montant de [5 mois x (850.- + 50.-) =] 4.500.- euros pour les mois de mai à septembre 2025, pour la porter au montant total de 22.500.- euros.

Dans l'hypothèse où le contrat de bail conclu entre parties sera annulé, PERSONNE1.) demande de qualifier PERSONNE2.) comme étant occupante sans droit ni titre et partant de la condamner à payer le montant de 22.500.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour les mois de septembre 2023 à septembre 2025 ainsi qu'au déguerpissement des lieux occupés.

Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans sa requête introductive d'instance.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance, au motif que le contrat de bail ne serait pas valable.

A défaut de contrat de bail, elle serait à considérer comme étant occupante sans droit ni titre, de sorte que PERSONNE1.) aurait dû agir en justice par citation et non par voie de requête.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) conclut à la nullité du contrat de bail pour cause illicite.

Par conséquent, elle réclame la restitution de la garantie locative d'un montant de 1.700.- euros, le remboursement des loyers et avances sur charges payés à hauteur de 12.500.- euros, sinon à hauteur de 9.977,27 euros, le remboursement de l'amende quant à la poubelle d'un montant de 149,50 euros, ainsi que des dommages et intérêts à hauteur de 2.500.- euros.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE2.) conclut au rejet pur et simple des demandes formulées par PERSONNE1.).

A titre encore plus subsidiaire, elle sollicite un délai de déguerpissement de deux mois.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 24 septembre 2022, ayant pris effet le même jour, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 850.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 50.- euros.

1. La recevabilité de la requête introductive d'instance

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance, au motif que le contrat de bail ne serait pas valable.

Elle fait valoir que le contrat de bail concernerait un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE2.), mais qu'elle habiterait au numéro 75 de la rue de Bastogne à Ettelbruck.

A défaut de contrat de bail, PERSONNE2.) serait à considérer comme étant occupante sans droit ni titre, de sorte que PERSONNE1.) aurait dû agir en justice par citation et non par voie de requête.

Les formes de procédure prescrites en matière civile et commerciale, comme le mode de saisine des juridictions ou d'exercice des voies de recours, relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. S'agissant de la sauvegarde de l'ordre public, les tribunaux peuvent et doivent même soulever d'office l'exception de nullité tirée de l'inobservation de pareille formalité (cf. CA, 28 novembre 2001, n° 25013).

Il en est ainsi en particulier, comme en l'espèce, de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (cf. Cass., 18 décembre 1997, n° 64/97).

L'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix.

En l'occurrence et tel que relevé ci-avant, les parties ont conclu un contrat de bail en date du 24 septembre 2022 portant sur un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE2.).

Il résulte d'un certificat de résidence élargi, versé en cause par PERSONNE2.), que cette dernière est déclarée au numéro ADRESSE3.) et ce depuis le 27 septembre 2022.

Même si PERSONNE2.) est déclarée à une autre adresse que celle figurant dans le contrat de bail et si elle n'habite pas à l'adresse mentionnée dans ledit contrat, toujours est-il qu'elle a signé un contrat de bail pour un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE2.).

Il y a par ailleurs lieu de relever qu'il n'est pas contesté par PERSONNE2.) qu'elle a payé le loyer et l'avance sur charges pour l'appartement pris en location par contrat de bail du 24 septembre 2022, soit pour l'appartement dans l'immeuble situé au numéro ADRESSE2.), à partir du début du bail jusqu'au mois d'août 2023, soit pendant une durée d'un an, alors même qu'elle déclare ne jamais y avoir habité.

Le simple fait que PERSONNE2.) n'habite pas au numéro ADRESSE2.), - pour autant que cette allégation soit établie -, ne porte pas à conséquence au regard de la signature du contrat de bail pour le numéro ADRESSE2.).

Il convient finalement de relever que le prétendu numéro erroné de l'appartement pris en location n'a été affirmé pour la première fois qu'à l'audience des plaidoiries du 25 septembre 2025, alors que le contrat de bail a été signé en septembre 2022, soit il y a trois ans.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal décide que le contrat de bail du 24 septembre 2022 pour un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE2.), a été valablement conclu.

En présence d'un contrat de bail conclu entre parties, le moyen tiré de l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance laisse d'être fondé.

2. La nullité du contrat de bail

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) conclut à la nullité du contrat de bail pour cause illicite.

Elle fait valoir que l'immeuble lui donné en location aurait été illicitement aménagé en logement d'habitation.

Par conséquent, elle réclame la restitution de la garantie locative d'un montant de 1.700.- euros, le remboursement des loyers et avances sur charges payés à hauteur de 12.500.- euros, sinon à hauteur de 9.977,27 euros, le remboursement de l'amende quant à la poubelle d'un montant de 149,50 euros, ainsi que des dommages et intérêts à hauteur de 2.500.- euros.

PERSONNE1.) demande de déclarer non fondée la demande en nullité du contrat de bail.

Il soutient que la cause du contrat de bail consisterait en la location d'un logement qui ne serait dès lors pas illicite.

L'article 1131 du Code civil prévoit que « l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet ».

Aux termes de l'article 1108 du même code, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention : - le consentement de la partie qui s'oblige, - sa capacité de contracter, - un objet certain qui forme la matière de l'engagement, - une cause licite dans l'obligation.

En l'espèce, le contrat de bail litigieux trouve sa cause dans la location à PERSONNE2.) d'un « appartement » aux fins d'habitation, contre paiement d'un loyer.

Conformément à la position de PERSONNE1.), la cause du contrat – la location de l'appartement aux fins d'habitation – n'est pas en soi illicite (cf. TAL, 12 octobre 2022, n° TAL-2022-03372).

Le fait que l'immeuble donné en location ait été aménagé en logement d'habitation de manière illicite est sans incidence sur la licéité de la cause du contrat de bail litigieux.

Le moyen de PERSONNE2.) tombe partant à faux, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande en nullité du contrat de bail.

Par conséquent, il n'y a pas non plus lieu de faire droit aux demandes de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative, en remboursement des loyers et avances sur charges payés, en remboursement de l'amende quant à la poubelle et en obtention de dommages et intérêts.

Le contrat de bail n'ayant pas été annulé, il n'y a pas lieu d'analyser les demandes formulées par PERSONNE1.) dans l'hypothèse de l'annulation du contrat de bail.

3. Les arriérés de loyers et d'avances sur charges

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) réclame le montant de 22.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de septembre 2023 à septembre 2025, outre les intérêts.

Il conteste toute insalubrité des lieux donnés en location.

Il insiste sur le fait que PERSONNE2.) n'aurait plus jamais réclamé qu'il existerait des problèmes dans le logement après le passage de la Direction de la santé en date du 3 juillet 2023.

PERSONNE2.) conclut au rejet pur et simple de ladite demande.

Elle fait valoir que l'appartement pris en location serait insalubre. Les moisissures lui auraient causé des problèmes de santé ainsi qu'à sa fille.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'occurrence, il appartient à PERSONNE2.) de rapporter la preuve du paiement du montant réclamé, sinon du fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Les articles 1719 et 1720 du Code civil imposent au bailleur l'obligation d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et de faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives. Sont à considérer comme nécessaires, tous les

travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au locataire de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Le locataire, quant à lui, doit dénoncer au bailleur les dégradations survenues au bien loué.

En l'espèce, il résulte d'un rapport établi par la Direction de la santé en date du 10 août 2023, après un passage dans les lieux litigieux en date du 3 juillet 2023, que le logement donné en location à PERSONNE2.) répond aux critères de salubrité et d'habitabilité.

Depuis l'établissement de ce rapport, il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE2.) aurait dénoncé un quelconque désordre à son bailleur.

En l'absence de dénonciation d'un quelconque désordre, aucune faute, respectivement manquement dans le chef du bailleur à son obligation contractuelle, respectivement légale n'est établie, justifiant le cas échéant le non-paiement du loyer.

En ce qui concerne le montant réclamé, PERSONNE2.) verse un screenshot de prétendus paiements effectués pour les mois de novembre, décembre 2022, janvier et octobre 2023.

Conformément à la position de PERSONNE1.), ledit screenshot ne correspond pas à des avis de débit. Le simple fait que des virements aient été effectués en date des 15 novembre 2022 (- 900.- euros), 9 décembre 2022 (- 800.- euros), 12 janvier 2023 (- 500.- euros), 27 janvier 2023 (- 400.- euros) et 18 octobre 2023 (- 1.350.- euros) n'établissent pas si les montants aient effectivement été débités du compte bancaire de PERSONNE2.). Il n'est pas non plus renseigné si les paiements ont été effectués sur le compte bancaire de PERSONNE1.) ; la simple mention « PERSONNE1.) » n'étant pas suffisante.

Eu égard aux contestations de PERSONNE1.) et à défaut de tout autre élément du dossier, PERSONNE2.) ne rapporte pas la preuve des prétendus paiements effectués précités.

Au vu des développements qui précèdent et en l'absence de preuve de paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges réclamés, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 22.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de septembre 2023 à septembre 2025.

Il convient dès lors de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 22.500.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 13.500.- euros à partir du 14 novembre 2024, date de la mise en demeure, sur le montant de

4.500.- euros à partir du 8 avril 2025, date de la demande en justice, et sur le montant de 4.500.- euros à partir du 25 septembre 2025, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

4. La résiliation judiciaire du contrat de bail

PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail.

PERSONNE2.) conclut au rejet pur et simple de ladite demande.

A titre subsidiaire, elle demande un délai de déguerpissement de deux mois.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers et d'avances sur charges, correspondant à vingt-cinq mensualités, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations contractuelles et que ces manquements justifient la résiliation du contrat de bail.

Il y a partant lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et de condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués. Le tribunal actuellement saisi décide de lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois.

5. L'indemnité de relocation

PERSONNE1.) demande une indemnité de relocation d'un montant de 3.400.- euros, correspondant à quatre loyers.

PERSONNE2.) conclut au rejet pur et simple de ladite demande.

L'article 1760 du Code civil prévoit qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Cette indemnité compense la perte de loyer subie par le bailleur pendant le temps nécessaire à trouver un nouveau locataire.

L'indemnité de relocation, qui est destinée à réparer la perte de loyers dans le chef du bailleur pendant le temps requis pour trouver un nouveau locataire, ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur.

En l'espèce, PERSONNE2.) occupe toujours les lieux.

La demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de relocation est dès lors irrecevable pour être prématurée, en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur indépendamment de son bien-fondé éventuel.

6. Les demandes accessoires

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à la charge de PERSONNE1.). Il convient partant de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- euros.

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 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, 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 d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il convient par ailleurs de noter que les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

déclare recevable la requête introductive d'instance,

rejette le moyen de nullité du contrat de bail invoqué par PERSONNE2.),

déclare recevables, mais non fondées, les demandes de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative, en remboursement des loyers et avances sur charges payés, en remboursement de l'amende quant à la poubelle et en obtention de dommages et intérêts,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de septembre 2023 à septembre 2025,

la **déclare** recevable et fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **22.500.- euros**, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 13.500.- euros à partir du 14 novembre 2024, date de la mise en demeure, sur le montant de 4.500.- euros à partir du 8 avril 2025, date de la demande en justice, et sur le montant de 4.500.- euros à partir du 25 septembre 2025, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement,

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

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de relocation,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 500.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **500.- euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.