Texte pseudonymisé

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

Rép. fisc. n° 865/2026
E-BAIL-456/25

Audience publique du 22 avril 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocats à Luxembourg,

et :

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

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Karine BICARD, avocat à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 21 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 octobre 2025, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 9 janvier 2026 pour plaidoiries.

Après une remise l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 mars 2026, lors de laquelle les mandataires des parties 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, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail signé le 8 juin 2015 et prenant effet le 15 juin 2015, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à feu PERSONNE3.), un

appartement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 €, assorti d'avances sur charges de 175 €.

Par requête déposée le 21 juillet 2025 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour déclarer bonne et valable la résiliation intervenue en date du 13 juin 2025 et déclarer la partie défenderesse occupante sans droit ni titre, sinon de prononcer la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat pour faute grave, pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués endéans le 15 jours de la notification du jugement à intervenir, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 13.219,83 € à titre de frais de réparation, avec les intérêts légaux à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde, pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 975 € à titre d'indemnité d'occupation du mois de juillet 2025, avec les intérêts conventionnels de 10% à partir de son échéance jusqu'à solde, pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 2.500 € à titre de frais et honoraires d'avocat et pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 1.404 € à titre de frais d'expertise.

PERSONNE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 2.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous droits, dus moyens et actions.

PERSONNE1.) fait valoir que « *selon le contrat de bail, il est dit que le locataire déclare avoir loué les lieux dans un parfait état locatif.* » Selon l'état des lieux d'entrée signé le 20 juin 2015, il est dit que « *l'appartement est en parfait état (sol, carrelage, peinture) ainsi qu'en terme de propreté.* » et cite ensuite le contrat de bail en ses articles 4 à 8.

PERSONNE1.) explique qu'en date du 15 mai 2025, une dénonciation d'une infiltration d'eau lui a été faite par les occupants du rez-de-chaussée de l'immeuble, infiltration provenant de l'appartement donné en location à la partie défenderesse. Après s'être adressé à la partie défenderesse par SMS en date du 15 mai 2025, elle a répondu par sms : « *…la paroi de la douche est un peu fissurée, mais j'avais déjà mis du silicone, je l'ai acheté chez les chinois, c'est pour cela que l'eau coule car le silicone que j'avais mis ne fonctionne pas. Ou vous pouvez envoyer un de vos employés pour mettre du silicone ou réparer les choses. Je te paierai pour réparer les choses…* ». PERSONNE1.) a ensuite fait intervenir l'expert MICHELI en date du 23 mai 2025 qui a décrit les dégâts et « *préconisé les moyens pour remédier aux désordres constatés dont notamment des travaux à réaliser concernant les lieux loués par la partie défenderesse, la réparation de la cage d'escalier et la réparation du plafond du rez-de-chaussée dont le montant est estimé à 13.219,83 €.* »

PERSONNE1.) a, « *au vu de ce rapport d'expertise, de l'état actuel des lieux et de la nécessité des travaux de réparation…résilié le contrat de bail avec effet immédiat tout en laissant un délai jusqu'au 30 juin 2025 pour que la partie défenderesse puisse libérer les lieux par courrier recommandé avec accusé de réception du 13 juin 2025…* »

La partie requérante demande de voir déclarer la résiliation intervenue en date du 13 juin 2025 bonne et valable sinon de prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse eu égard à la violation manifeste de plusieurs obligations par la partie défenderesse.

Le bail d'habitation à durée indéterminée ne prend fin que par l'effet d'un congé donné avec un préavis d'usage (sans qu'une échéance ne soit respectée) et ce pour un motif grave et légitime tel que prévu par loi du 21 septembre 2006.

La résiliation par le bailleur met fin au contrat, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement du locataire (Lex THIELEN, op cit. no 215).

En l'espèce, il est constant en cause que la locataire s'est maintenue dans les lieux loués, de sorte que la résiliation intervenue par le bailleur est sans effet.

Aux termes de l'article 12 (2) c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tout contrat qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins qu'il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur, étant précisé que le seul transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

La loi ne donne pas de liste de motifs graves et légitimes pouvant permettre une résiliation. Il s'agit de toutes sortes de raisons sérieuses et fondées du bailleur de nature à justifier une rupture du contrat, et que le juge appréciera de cas en cas si le locataire conteste la résiliation (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, 2e édition 2020, n°401).

Les travaux doivent en outre correspondre à une nécessité (idem n°402).

L'article 1719 du code civil impose au bailleur d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le tribunal se rallie à la doctrine belge qui retient que les travaux qui s'imposent en vertu de législation ou de réglementation nouvelles pour conserver l'usage de la chose louée convenu entre parties doivent être considérés comme des aménagements nouveaux, n'ayant aucun rapport avec le devoir d'entretien et de réparation du bien (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général, 3e édition, n°168).

Le tribunal se doit par ailleurs de noter qu'au vu des pièces versées en cause et notamment des travaux préconisés par l'expert, du constat d'expertise y compris les photos, les travaux ne sont pas à qualifier de petits travaux d'entretien.

Compte tenu de l'ampleur des travaux à effectuer, des photos versées en cause, et en l'absence de contestations de la part de la locataire, le tribunal retient en l'espèce la locataire n'a pas respecté les obligations contractuelles, et il y a lieu de résilier le contrat de bail signé entre parties et d'accorder à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de 1 mois à compter de la notification du présent jugement afin de lui permettre de se reloger convenablement.

<u>Frais de remise en état</u>

PERSONNE2.) ne conteste en rien la somme réclamée de 13.219,83 € et propose de les payer en 24 mensualités.

La partie demanderesse s'oppose à cette demande.

L'1244 du code civil dispose ce qui suit :

« *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.*

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état. »

Le juge qui croit pouvoir faire usage de la faculté lui accordée par l'article 1244 du code civil doit cependant statuer sur la demande du créancier; tout en reconnaissant qu'il y a lieu d'accorder des délais de grâce au débiteur, il doit prononcer condamnation à sa charge, en suspendant toutefois l'exécution des poursuites (Cour 22 mars 1901, 5, 576).

A défaut de l'accord de la partie requérante, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.).

Intérêts

La partie demanderesse fait valoir que l'il ressort du contrat de bail que « les loyers non payés porteront intérêt à 10 % à partir du jour de l'échéance jusqu'à solde. » A l'audience publique, elle réclame le montant de 261,08 € du chef d'intérêts de retard pour les loyers payés en retard depuis juillet 2015 à janvier 2026 inclus.

La partie requérante s'étant réservé cette demande, elle est à déclarer recevable.

La locataire soulève la prescription de cette demande.

Aux termes de l'article 2277 du code civil « Se prescrivent par cinq ans les actions de paiement : ... généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts ».

La demande ayant été faite en date du 27 mars 2026, il y lieu de la dire prescrite pour les intérêts dus avant le 27 mars 2021, de sorte que la demande est à déclarer fondée pour le montant de 120,43 €.

Frais d'expertise

La partie demanderesse réclame le remboursement des frais d'expertise à hauteur de 1.404 €.

PERSONNE2.) ne conteste pas autrement la demande et au vu des pièces versées en cause, il y a lieu de faire droit à cette demande.

Frais d'avocat

A l'audience des plaidoiries, la partie demanderesse augmente sa demande à la somme de 5.183,01 €.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire.

Le tribunal considère dès lors que le choix du requérant de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'il rémunère, ne saurait lui être opposable, dans la mesure où il s'agit d'un choix délibéré dont le requérant doit seul supporter les conséquences.

La demande est partant à rejeter.

L'exécution provisoire :

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.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

L'indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

A défaut de toute iniquité requise, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

dit recevable la demande introduite par PERSONNE1.) ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant de 13.219,83 € à titre de frais de réparation ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 13.219,83 €, avec les intérêts légaux à partir du 21 juillet 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en paiement du montant de 975 € ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant de 1.404 € à titre de frais d'expertise;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.404 € ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 1 mois à partir de la notification du présent jugement ;

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

dit partiellement fondée la demande de de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 120,43 € à titre d'intérêts conventionnels ;

rejette la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 5.183,01 € à titre de frais et honoraires d'avocat ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.