Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2506/25
du 11.07.2025
L-BAIL-78/25

Audience publique du onze juillet deux mille vingt-cinq

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

la société anonyme SOCIETE1.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son administrateur, sinon par son conseil d'administration, actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse,

représentée par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240 929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA,

e t

1) PERSONNE1.), et son épouse

2) PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par sub 1).

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 22 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 4 mars 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 20 mai 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, représentant la société anonyme SOCIETE1.) SA, et PERSONNE1.) 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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 2 septembre 2024 avec effet au 1er septembre 2024, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)), pour une durée d'une année renouvelable tacitement, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.900 euros et d'une avance sur charge de 200 euros, payables ensemble et d'avance au plus tard le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 22 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) a fait convoquer les époux GROUPE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 10.500 euros, outre les intérêts, et pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement des époux GROUPE1.) endéans un délai de quinze jours suivant le prononcé du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) demande encore l'allocation d'une indemnité de 2.500 euros htva au titre des frais et honoraires d'avocat exposés par elle, une indemnité de procédure de 1.500 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire et la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que les époux GROUPE1.) resteraient en défaut de fournir la preuve de la souscription d'un contrat d'assurance des lieux loués contre les risques locatifs et qu'ils n'auraient pas fourni la garantie locative stipulée au contrat de bail.

Elle expose encore que dès le mois de septembre 2024, les époux GROUPE1.) auraient été en défaut de paiement des loyers et avances sur charges.

A l'audience des plaidoiries du 20 mai 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers et avances sur charges redus pour les mois de février à mai 2025, pour porter sa demande à la somme totale de 12.612,80 euros.

Pour le surplus, la partie requérante s'est référée à la requête introductive d'instance.

Les époux GROUPE1.) n'ont pas contesté les demandes adverses. Ils ont expliqué qu'PERSONNE2.) serait sans emploi et qu'PERSONNE1.) aurait eu une saisie sur son salaire, raison pour laquelle les loyers et avances sur charges auraient été impayés.

Ils ont demandé à se voir allouer un délai de déguerpissement jusqu'au mois d'août 2025 et à se voir allouer des délais de paiement pour apurer leurs dettes.

La société SOCIETE1.) s'est opposée à la demande en octroi de délais de paiement.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **La garantie bancaire**

L'article 1134 du code civil prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit dans son article intitulé « Garantie du bail » que «*Le locataire s'engage à fournir une garantie bancaire irrévocable à première demande de deux (2) mois de loyer plus charges, soit la somme de 3.800,- EUR (trois mille huit cents euros) émis par une banque agréée au Grand-Duché de Luxembourg (…) ».*

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

En l'espèce, il ne ressort d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que les époux GROUPE1.) auraient constitué une garantie bancaire conformément aux stipulations du contrat de bail.

Il y a dès lors lieu de retenir que les époux GROUPE1.) n'ont pas respecté leurs obligations contractuelles.

2. **L'assurance locative**

En ce qui concerne le défaut d'assurance, il a été décidé que la clause imposant au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par la locataire doit permettre au bailleur de demander la résolution du contrat de bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence,

Pas. 31, p. 376, n° 187 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 2009, p. 61, n° 61).

Compte tenu du dommage que pourrait subir le bailleur en cas d'absence ou d'insuffisance de l'assurance souscrite par le preneur, l'absence d'assurance dans le chef du preneur peut justifier la résolution du bail à ses torts (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 5 mars 2002, n° 72247).

En effet, la clause imposant l'obligation au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par le locataire doit permettre au bailleur de demander la résolution du contrat de bail (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 1er octobre 1999, no. 64963 du rôle; cité dans Pas. 31, no. 2/2001, p. 376, point 187; voir également en ce sens : Les Novelles, Le louage de choses, I, Les Baux en général, Joseph VANKERCKHOVE, 2e éd. 2000, p. 723, point 1189; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 5 mars 2002, n° 72247; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 3 février 2015, n° 162897).

L'inexécution par le locataire de son obligation contractuelle d'assurer le bien loué est constituée en cas de non-souscription de la police d'assurance, laquelle est contraire aux stipulations du contrat du bail et risque de causer un préjudice grave au bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, force est de constater les époux GROUPE1.) restent en défaut de rapporter la preuve qu'ils ont assurées les lieux loués.

Il y a partant lieu de retenir que les époux GROUPE1.) ont failli à leurs obligations contractuelles en omettant de souscrire une assurance locative.

3. <u>Les arriérés de loyers et d'avances sur charges</u>

En l'espèce, la société SOCIETE1.) réclame, aux termes de sa requête introductive d'instance, le paiement des loyers et avances sur charges pour la période allant du mois de septembre 2024 au mois de janvier 2025, soit un montant de 10.500 euros.

A l'audience des plaidoiries du 20 mai 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence du loyer et de l'avances sur charges pour les mois de février à mai 2025 inclus.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

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

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.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et des aveux des époux GROUPE1.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 12.612,80 euros.

La société SOCIETE1.) a sollicité la condamnation solidaire des époux GROUPE1.) sans motiver la base de la solidarité invoquée.

Pour autant que la société SOCIETE1.) entend se baser sur l'article 220 du code civil, il échet de constater ce qui suit :

L'article 220 précité prévoit que chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement. Les droits et obligations nés du mariage à charge ou au profit des époux, et notamment la solidarité édictée par l'article 220 du code civil pour les dettes ménagères, subsistent en cas de séparation de fait et pendant l'instance en divorce.

Les époux, co-titulaires du bail du local servant à leur habitation, sont tenus solidairement du règlement du loyer et des charges, sans qu'un époux puisse, pour échapper à cette obligation, faire état de son départ du domicile conjugal, notamment lorsque l'épouse a été autorisée à résider séparément (Civ. 2ème, 3 octobre 1990 : Bull. civ. II, n° 177).

En l'espèce, les parties défenderesses sont mariées et les lieux loués constitue leur domicile conjugal, de sorte qu'il y a lieu de retenir une solidarité dans leur chef,

Il y a partant lieu de condamner solidairement les époux GROUPE1.) à payer à société SOCIETE1.) la somme de 12.612,80 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 10.500 euros à partir du 22 janvier 2025, jour de la demande, et sur la somme de 2.112,80 euros à partir du 20 mai 2025, jours de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Les époux GROUPE1.) demandent à se voir allouer des délais de paiement afin d'apurer leurs dettes.

En vertu de l'article 1244, alinéa 2 du code civil, le juge peut 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 à l'exécution des poursuites.

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent donc être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour d'appel 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Cette possibilité d'octroyer des délais de paiement suppose cependant que le débiteur soit de bonne foi.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 13 février 2004, n° 11/2004 et Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 2 mars 2010, n° 33/2010).

Le tribunal retient enfin que le bénéfice du sursis à la continuation de toutes poursuites ne peut être accordé qu'au débiteur qui, en raison de circonstances exceptionnelles qui ne lui sont pas imputables, ne peut faire face à ses dettes mais dont il est à prévoir que la situation va s'améliorer dans un avenir pas trop lointain (Cour d'appel, 21 octobre 1998, n° 20103 du rôle).

En l'espèce, les époux GROUPE1.) ne versent aucun élément concernant leur situation financière.

A défaut d'élément permettant de justifier que le tribunal use de son pouvoir d'échelonner la dette, ce pouvoir devant s'exercer avec grande réserve, la demande en obtention de délais de paiement est à écarter.

4. <u>La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement</u>

La société SOCIETE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail et la condamnation des époux GROUPE1.) au déguerpissement endéans un délai de quinze jours suivants la notification du jugement à intervenir.

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 de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Par conséquent, le tribunal retient de l'ensemble des éléments qui précédent que, l'absence de constitution de la garantie bancaire, combinée au défaut d'assurance pendant toute la durée de location et au non-paiement des loyers dès le début du contrat de bail constitue une violation suffisamment grave des obligations par la locataire pour justifier la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 2 mois est à accorder à aux époux GROUPE1.).

5. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>Les frais et honoraires d'avocat</u>

La société SOCIETE1.) demande l'allocation d'un montant de 2.500 euros htva euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés par elle.

Il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre

des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

A défaut de pièces justificatives (telle une note d'honoraires détaillée dûment acquittée), la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocats est à déclarer non fondée.

b) L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

c) 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 ».*

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

d) Les dépens

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge des époux GROUPE1.).

Par ces motifs

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,

la **dit** recevable,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande,

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de somme de 12.612,80 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 10.500 euros à partir du 22 janvier 2025, jour de la demande, et sur la somme de 2.112,80 euros à partir du 20 mai 2025, jours de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer des délais de paiement à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.),

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.),

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **2 (deux) mois** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de leur chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en indemnisation des frais et honoraires d'avocat,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 300 euros à titre d'indemnité de procédure,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**