Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-643/25

Audience publique du 23 octobre 2025

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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Marin ANDREU GALLEGO, avocat, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

1. **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. **PERSONNE3.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

sub 1) comparant en personne,

sub 2) comparant par son conjoint PERSONNE2.),

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 7 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-643/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du jeudi 18 septembre 2025 à 15h, salle JP 0.02.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle, Maître Marin ANDREU GALLEGO, se présenta pour la partie demanderesse tandis que PERSONNE2.), se présenta personnellement et représenta également sa conjointe PERSONNE3.) à l'audience.

Les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions, respectivement explications et déclarations.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été refixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 7 juillet 2025 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 1.745,- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle demande à voir résilier le contrat de bail existant entre parties et à voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir dans son intégralité sinon en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. PERSONNE1.) se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande en cours d'instance en ce qui concerne les loyers et/ou indemnités d'occupation à échoir.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé le 21 novembre 2024 elle a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement situé au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), prenant cours à compter du 1er décembre 2024 moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300,- euros payable le premier de chaque mois par ordre permanent et d'avances sur charges mensuelles de 100,- euros.

Les locataires n'auraient pas payé, sinon payé irrégulièrement les loyers convenus entre parties et payables d'avance le 1er de chaque mois.

PERSONNE1.) réclame ainsi le montant de 1.745,- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges mensuelles.

Au vu des non-paiements précités, elle conclut à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts des parties défenderesses.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de PERSONNE1.) verse un nouveau décompte suivant lequel elle augmente sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 4.545,- euros.

SCAN

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent le montant réclamé à titre d'arriérés de loyer. Ils admettent cependant que les mois d'août et de septembre 2025 n'ont pas été payés.

Aux termes d'une note lue à l'audience, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) déclarent que la relation avec la propriétaire se serait rapidement dégradée. Elle aurait reproché aux locataires de ne pas aérer convenablement les lieux dès qu'ils lui ont fait part de problèmes d'humidité dans l'appartement. Privés de chauffage, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient décidé de ne pas payer une partie des charges locatives. Les lieux donnés en location seraient à qualifier d'insalubres ce que les parties défenderesses entendent appuyer par diverses photos versées en annexe de leur note.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent qu'il leur est difficile de tenir leurs engagements financiers, qu'ils n'avaient pas conscience lors de la signature du contrat de l'état dégradé le l'appartement pris en location et qu'ils ont l'intention de trouver un autre logement.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent l'indemnité de procédure réclamée.

PERSONNE1.) réplique que les défendeurs sont en aveu en ce qui concerne les retards et non payements invoqués. Quant aux affirmations relatives à l'état des lieux loués, il y aurait lieu de constater qu'il serait impossible de situer les photos versées. Il ne serait pas établi qu'elles ont été prises dans l'immeuble et leur date ne serait pas certaine. Les critiques invoquées seraient en outre formellement contestées.

Motifs de la décision :

La requête introduite par PERSONNE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

- Quant à la demande en paiement contre les locataires :

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail signé le 21 novembre 2024 elle a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement situé au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), prenant cours à compter du 1er décembre 2024 moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300,- euros payable le premier de chaque mois par ordre permanent et d'avances sur charges mensuelles de 100,- euros.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance présente un lien suffisant avec la demande initiale, de sorte qu'il y a lieu de la qualifier de demande additionnelle et de la déclarer recevable.

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) demande à voir condamner les locataires à lui payer le montant de 4.545,- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges.

En cours de délibéré, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) versent un avis de débit de leur compte daté du 30 juillet 2025 établissant le payement du loyer et des charges du mois de juillet 2025. Ils établissent en outre avoir payé le loyer du mois d'août 2025 par virement du 7 octobre 2025.

PERSONNE1.) a confirmé avoir reçu lesdits paiements et verse le décompte suivant :

SCAN

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

Il n'est en l'espèce pas contesté que les loyers du mois d'août et de septembre 2025 n'ont pas été payés au moment de l'introduction de la requête. Le loyer du mois de septembre 2025 reste dû et les autres loyers ont été payés avec un retard considérable.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) affirment que les autres montants auraient été retenus pour de justes motifs sans cependant en rapporter la preuve de sorte que la demande telle que formulée par PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 1.745,- euros.

La requérante réclame la condamnation solidaire, *sinon in solidum,* des parties défenderesses à lui payer les montants réclamés. Les défendeurs étant mariés, ceci entraine une solidarité légale entre eux conformément à l'article 220 du code civil.

Il y a lieu de noter que les défendeurs ne formulent pas de demande reconventionnelle.

- Quant à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et à la demande tendant au déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) :

PERSONNE1.) affirme que sa demande tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts des parties défenderesses tout comme sa demande tendant au déguerpissement forcé des parties défenderesses est à déclarer fondée et ce au vu des impayés, ensemble le paiement irrégulier et tardif du loyer.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire.

Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à

l’exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l’allocation de dommages et intérêts.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d’apprécier, en fonction des éléments de l’espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Les Novelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 388 bis).

Les tribunaux posent comme principe que le bailleur, qui met à la disposition du locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d’argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n°187, TAL 23 octobre 1998, n° 61513 du rôle).

En l’espèce, le non-paiement ainsi que le paiement irrégulier des loyers et avances sur charges constitue une violation grave des obligations des locataires, justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers, sauf à leur accorder un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

- Quant aux demandes accessoires :

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, il n’y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l’exécution provisoire obligatoire.

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

La requérante ne justifiant pas de l’urgence ou d’un péril en la demeure il n’y a pas lieu d’assortir le présent jugement de l’exécution provisoire.

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

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d’une indemnité de procédure de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 250,- euros.

Concernant les frais et dépens, le tribunal rappelle qu’aux termes de l’article 238 du nouveau code de procédure civile, *« toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d’une autre partie par décision spéciale et motivée. »*

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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

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

r e ç o i t la demande en la forme ;

dit **f o n d é e** la demande de PERSONNE1.) pour le montant de 1.745,- euros ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.745,- euros **(mille sept cent quarante-cinq euros)**, avec les intérêts légaux à partir du 7 juillet 2025, jusqu'à solde ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard deux mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **a u t o r i s e** le requérant à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit **f o n d é e** la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 250,- euros **(deux cent cinquante euros)** à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Patrice HOFFMANN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé