**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 3408/25**
**L-BAIL-356/25**

**Audience publique du 29 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

1 ) **PERSONNE1.)**, et

2 ) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **I-ADRESSE1.)**

**parties demanderesses au principal**
**parties défenderesses sur reconvention**

comparant par Maître Astrid BUGATTO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**partie défenderesse au principal**
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Maria Teresa CARACCIOLO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

**F a i t s**

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

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 mai 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Astrid BUGATTO se présenta pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tandis que Maître Maria Teresa CARACCIOLO se présenta pour PERSONNE3.). L'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 octobre 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Astrid BUGATTO et Maître Maria Teresa CARACCIOLO furent entendues 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 au greffe le 8 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à leur payer la somme de 13.500.- EUR à titre d'arriérés de loyers et charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de s'entendre condamner à leur payer la somme de 300.- EUR à titre d'indemnité de procédure, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et le défendeur s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants demandent encore à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur requête, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils sont propriétaires d'un appartement situé à L-ADRESSE3.), qu'ils auraient donné en location à PERSONNE3.) suivant contrat de bail conclu en date du 21 juin 2019, moyennant un loyer mensuel de 2.400.-EUR et des avances mensuelles sur charges locatives de 800.-EUR.

Ils soutiennent que, depuis décembre 2024, le locataire ne s'acquitterait plus intégralement du loyer ni des charges locatives, de sorte qu'il serait

redevable au jour du dépôt de la requête de 9.600.-EUR au titre des loyers et 3.900.-EUR au titre d'avances sur charges.

En vertu de l'article 1er du contrat de bail, il serait interdit au preneur de céder le bail ou de sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit des bailleurs.

Or, les propriétaires auraient été informés par l'administration communale que plusieurs personnes, leurs inconnues, occuperaient actuellement le logement.

Ils font ainsi plaider que le preneur aurait fait un usage anormal du bien loué, en violation de ses obligations contractuelles, notamment en procédant à une cession ou une sous-location non autorisée.

Conformément à l'article 1717 du Code civil, « la clause interdisant de céder ou de sous-louer est toujours de rigueur et oblige les tribunaux à s'en tenir à la volonté exprimée des parties et leur défend d'analyser si, en dépit de la clause prohibitive, le bailleur a de justes motifs pour s 'opposer à la cession ou à la sous-location. » (Pasicrisie 2/2002, Tribunal d'Arrondissement Luxembourg, 14 octobre 1970, P.21, p. 519).

Enfin, les requérants font valoir que toutes les mises en demeure adressées au locataire, tant pour le paiement des sommes dues que pour la libération des lieux, seraient restées sans effet.

A l'audience des plaidoiries, les requérants ont augmenté leur demande à titre d'arrières de loyers et avances sur charges pour la porter à 36.500.-EUR suivant décompte versé en cause. Ils ont encore ajouté que le non-paiement des loyers lui seul constituerait en lui seul un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

En réponse aux arguments de la partie défenderesse, ils ont fait valoir qu'ils n'avaient donné aucun accord à une quelconque sous-location de l'appartement en question, fait qui aurait été porté à leur connaissance par la commune.

PERSONNE3.)

La partie défenderesse a contesté la demande en déguerpissement pour faute grave. Elle a affirmé que les requérants étaient informés des sous-locations et les avaient acceptées, comme en témoigne entre autres le fait que les loyers leur ont systématiquement été versés par un tiers.

Concernant le montant du loyer, PERSONNE3.) a soutenu que les bailleurs ont procédé par avenant en date du 7 juillet 2022 à une

augmentation de 1.000.-EUR, portant le loyer mensuel à 3.000.-EUR. Or, selon la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, une augmentation ne peut excéder 10 % par an. En l'espèce, le loyer serait passé de 2.000 à 3.000.-EUR, soit une hausse de 50 %, manifestement contraire aux dispositions légales.

La défenderesse a encore invoqué l'article 5 de cette loi, qui impose, à peine de nullité, la mention dans le contrat de bail de la possibilité pour le locataire de saisir la commission des loyers en cas de litige. Cette mention étant absente tant dans le bail initial que dans son avenant, ceux-ci seraient nuls.

Par ailleurs, le montant du loyer dépasserait le plafond prévu à l'article 3 de la même loi, lequel stipule que le loyer annuel ne peut excéder 5 % du capital investi.

En conséquence, elle a sollicité, à titre reconventionnel, le remboursement du trop-perçu de loyers ainsi que la restitution de la garantie locative, pour un montant total de 35.050.-EUR. Par jeu de compensation, elle a estimé ne devoir que la somme de 550.-EUR aux requérants. A titre subsidiaire, elle a demandé la nomination d'un expert afin de déterminer le montant des loyers dus.

Enfin, PERSONNE3.) a sollicité la condamnation des requérants au paiement d'une d'indemnité de procédure de 1.000.-EUR.

**Appréciation**

Quant à la nullité du contrat de bail

Lors de l'audience du 6 octobre 2025, la partie défenderesse a soulevé la nullité du contrat de bail, en raison de l'absence de la mention relative à la possibilité pour le locataire de saisir la commission des loyers en cas de litige concernant la fixation du loyer, comme prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et de certaines dispositions du Code civil.

Toutefois, elle n'en a pas tiré toutes les conséquences juridiques.

Le tribunal constate que la disposition invoquée par la défenderesse résulte de la loi du 23 juillet 2024 portant modification de la loi sur le bail à usage d'habitation et de certaines dispositions du Code civil précitée.

En effet, l'article 2 de cette loi du 23 juillet 2024 prévoit que l'article 5 de la loi du 21 septembre 2006 est modifié comme suit :

1° Le paragraphe premier est modifié comme suit :

« (1) *La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer. Sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit, qui stipule au moins :*
*1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;*
*2° la date de prise d'effet du bail ;*
*3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, ainsi que l'adresse et la référence cadastrale de l'objet du bail ;*
*4° le montant du loyer sans les charges ;*
*5° le montant des acomptes sur les charges ou du forfait pour charges éventuelles ;*
*6° le supplément de loyer pour le mobilier, en cas d'un logement meublé ;*
*7° le montant de la garantie locative éventuellement stipulée ;*
*8° l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer.*

*En cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers dans la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires de ces personnes sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.* »

Cependant, conformément à l'article 11 de la loi du 23 juillet 2024, les dispositions de l'article 5, paragraphe 1er, continuent à s'appliquer dans leur version antérieure pour les baux verbaux et les contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de ladite loi.

Il en résulte que le moyen de nullité soulevé par la défenderesse doit être rejeté, le texte invoqué n'étant pas applicable au cas d'espèce, le contrat de bail et son avenant ayant été conclus avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 juillet 2024.

Pour le surplus, la requête est à déclarer recevable, ayant été introduite conformément aux formes et délais prévus par la loi.

Quant au fond

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur est tenu de régler le prix du bail aux termes convenus.

La partie défenderesse conteste le montant des loyers réclamés, soutenant que l'avenant du 24 juin 2022 prévoit une augmentation contraire aux dispositions de l'article 3 relatives au bail à usage d'habitation, lesquelles limitent l'augmentation à 10 % par an. Or, en l'espèce, l'augmentation atteindrait 50 %. Elle ajoute que le loyer annuel

dépasserait vraisemblablement le plafond de 5 % du capital investi, que le loyer ne peut excéder.

Le tribunal relève que les parties ont convenu du loyer initial et de son augmentation, laquelle a été expressément acceptée par la défenderesse dans l'avenant du 24 juin 2022. Cet avenant prévoit notamment une augmentation de 100 EUR par mois, chaque 1er juillet.

Si la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation prévoit un plafonnement de l'augmentation du loyer, celui-ci n'a que vocation à s'appliquer qu'en cas de désaccord des parties, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il en résulte que le montant des loyers réclamés par les requérants est conforme aux engagements contractuels.

En outre, le montant des avances sur charges n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part de la défenderesse.

Dès lors, au vu des explications fournies à l'audience, des pièces versées au dossier, et en l'absence de contestation relative au non-paiement des loyers et des avances sur charges, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par les requérants pour le montant total de 36.500.-EUR avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives, à savoir sur la somme de 13.500.-EUR à partir du 8 avril 2025 et sur la somme de 23.000.-EUR à partir du 6 octobre 2025.

Par voie de conséquence, la demande reconventionnelle en remboursement du trop-perçu de loyers est à rejeter.

<u>La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire</u>

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet 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.

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.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, le non-paiement de onze mois de loyers, en l'absence de toute justification sérieuse, est constitutif d'un grave manquement dans le chef de PERSONNE3.) à ses obligations de locataire, justifiant la résiliation du bail et la condamnation du défendeur au déguerpissement sans qu'il y ait lieu d'analyser s'il a sous-loué ou non le logement en question en violation des stipulations du bail.

Il convient encore de lui accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

Demande en restitution de la garantie locative

Quant à la demande en restitution de la garantie locative, il y a lieu de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement. La garantie locative destinée à couvrir le paiement des loyers et des dégradations locatives éventuelles ne peut être réclamée par le locataire qui n'a pas encore déguerpi des lieux loués dans le cadre de l'action en déguerpissement introduite contre lui. Une telle demande serait irrecevable pour être prématurée (Marianne HARLES : Le bail à loyer ; compte-rendu de jurisprudence, n° 65, Pasicrisie 31, pages 319-320).

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande de PERSONNE3.) comme étant prématurée, le locataire occupe en effet toujours les lieux et aucun constat des lieux de sortie n'est d'ores et déjà dressé.

Quant aux accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure

civile. La partie défenderesse par contre est à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, 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.

Les conditions d'application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Le défendeur succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance lui incombent.

## **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 à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

**rejette** le moyen de nullité;

se **déclare** compétent pour connaître de la demande ;

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

**donne** acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles ;

**déclare** la demande principale recevable ;

**dit fondée** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le montant total réclamé de 36.500.-EUR ;

**déclare** en conséquence la demande reconventionnelle en remboursement du trop-perçu de loyer non fondée ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 36.500.-EUR avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives, à savoir sur la somme de 13.500.-EUR à partir du 8

avril 2025 et sur la somme de 23.000.-EUR à partir du 6 octobre 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

**rejette** la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en restitution de la garantie locative comme étant prématurée ;

**déclare** la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) ;

**condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

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

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**dit non fondée et rejette** la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

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

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière