Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-225/25

Audience publique du 3 novembre 2025

Le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Anaïs BOVE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1. **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
2. **PERSONNE3.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

comparant par Maître Karine BICARD, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 12 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-225/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 5 mai 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 6 octobre 2025, lors de laquelle Maître Anaïs BOVE se présenta pour la partie demanderesse et Maître Karine BICARD se présenta pour les parties défenderesses.

Les mandataires 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,

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

Par requête déposée le 12 mars 2025 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a 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 la somme de 23.018,09 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux à compter du 20 janvier 2025, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant demande encore à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 8.730.- euros à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail ayant pris effet le 1er mai 2022, il a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.610.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 300.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois. Il soutient que malgré nombreux rappels et mises en demeure, notamment du 20 janvier 2025, les parties défenderesses n'ont pas réglé les loyers et avances sur charges des mois d'octobre 2024 à mars 2025, soit la somme de (6 x 2.910 =) 17.460.- euros.

Il fait encore valoir qu'en date du 10 mai 2024, la gérance de l'immeuble leur a fait parvenir les décomptes des charges pour la période du 1er février 2023 au 31 janvier 2024 et que les locataires redoivent de ce chef la somme de 5.558,09 euros qui n'a pas été payée malgré mise en demeure du 31 octobre 2024.

Le requérant estime que le non-paiement des loyers et des charges constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts des locataires.

Il sollicite par ailleurs le paiement d'une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers et de charges, soit de 8.730.- euros, conformément aux dispositions de l'article 1760 du code civil.

A l'audience des plaidoiries du 6 octobre 2025, le requérant explique que les locataires ont entretemps quitté les lieux en date du 7 août 2025, de sorte qu'il renonce à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires.

Il fait par ailleurs valoir que les loyers et avances sur charges des mois d'octobre et de novembre 2024 ont été payés. Il verse un décompte actualisé suivant lequel il augmente sa demande en paiement au montant total de 41.757,15 euros, réparti comme suit :

Loyers et provisions sur charges
Décembre 2024 : 2.910.- euros
Janvier 2025 : 2.910.- euros
Février 2025 : 2.910.- euros
Mars 2025 : 2.910.- euros
Avril 2025 : 2.910.- euros
Mai 2025 : 2.910.- euros
Juin 2025 : 2.910.- euros
Juillet 2025 : 2.910.- euros
Août 2025 (du 1er au 7) : 657,10 euros
Total: 23.937,10 euros

Décomptes des charges
Décompte 2023-2024 : 5.558,09 euros
Décompte 2024-2025 : 5.628,52 euros
Décompte 2025-2026 (jusqu'au 31 juillet 2025) 4.314,26
Total : 15.500,87 euros

Facture de rénovation de la peinture
1.634,64 euros

Facture d'huissier
684,54 euros

Le requérant précise que pour l'année 2025, la gérance a fait un décompte approximatif. En ce qui concerne les frais de remise en peinture réclamés, il fait valoir que le contrat de bail prévoit à l'article 25 que l'appartement était entièrement repeint à l'entrée des locataires et que ces derniers doivent le rendre dans le même état. Il soutient finalement que les frais d'huissier ont trait à l'état des lieux de sortie établi en date du 7 août 2025.

Les parties défenderesses ne contestent pas le non-paiement des loyers et avances sur charges réclamés. Ils expliquent ne plus avoir reçu de salaire, de sorte qu'ils étaient dans l'impossibilité de payer. Ils ne contestent pas non plus les décomptes des charges des années 2023-2024 et 2024-2025, les frais de remise en peinture et les frais d'huissier. Ils s'opposent cependant à la demande en paiement ayant trait au décompte approximatif des charges de l'année 2025 à défaut de pièces versées à cet égard ainsi qu'à la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation et à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Motifs de la décision

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 1er mai 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.900.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 300.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

Le tribunal note qu'aux termes de la requête et du décompte versé à l'audience, qui ne sont pas autrement remis en cause par les parties défenderesses, le loyer a été réduit à 2.610.- euros en cours de bail.

Le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties et un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé en date du 7 août 2025.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame la somme de 23.937,10 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges du 1er décembre 2024 au 7 août 2025 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

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

A défaut de contestations des montants réclamés, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 23.937,10 euros.

La demande en paiement à titre de décompte des charges

A l'audience, le requérant demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement au paiement du montant total de 15.500,87 euros à titre de décomptes des charges des années 2023-2024, 2024-2025 et 2025-2026.

Etant donné que les décomptes des charges pour l'année 2025-2026 n'ont pas encore été établis, la demande telle que formulée par le requérant est à déclarer irrecevable pour constituer une demande future et hypothétique.

Pour le surplus, l'augmentation de la demande pour les décomptes 2023-2024 et 2024-2025 en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

A défaut de contestations concernant les montants réclamés pour les années 2023-2024 et 2024-2025, il y a lieu de faire droit à la demande pour le montant total de (5.558,09 + 5.628,52 =) 11.186,61 euros.

La demande en paiement à titre de frais de peinture et de frais d'huissier de justice

A l'audience, le requérant demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement au paiement du montant de 1.634,64 euros à titre de frais de peinture suivant une facture de la société SOCIETE1.) S.A. du 16 septembre 2025 ainsi que du montant de 684,54 euros à titre de frais d'huissier suivant facture de l'étude Tapella & Nilles du 12 août 2025.

Ces demandes, non autrement contestées quant à leur recevabilité, sont à déclarer recevables.

A défaut de contestations des montants réclamés et au vu des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement pour les montants réclamés à hauteur de 1.634,64 euros et de 684,54 euros.

* * *

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande en paiement de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant total de (23.937,10 + 11.186,61 + 1.634,64 + 684,54 =) 37.442,89 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 11.640.- euros à compter du 12 mars 2025 et sur le montant de 25.802,89 à compter du 6 octobre 2025, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

Aux termes du contrat de bail, les parties défenderesses se sont engagées solidairement envers le bailleur, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation solidaire des parties défenderesses.

La demande en paiement à titre d'indemnité de relocation

Le requérant réclame la somme de 8.730.- euros à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil.

Les parties défenderesses contestent la demande tant en son principe qu'en son quantum.

L'article 1760 du code civil dispose: « *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, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

Eu égard qu'en l'occurrence le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties, la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation est à déclarer non fondée.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du requérant l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros.

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, 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.

Le requérant 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.

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

PAR CES MOTIFS :

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,

d o n n e acte aux parties que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties en date du 7 août 2025,

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires,

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

d é c l a r e irrecevable la demande en paiement à titre de décompte des charges de l'année 2025-2026 pour constituer une demande future,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, de décompte des charges des années 2023-2024 et 2024-2025, de frais de peinture et de frais d'huissier de justice fondée à hauteur de 37.442,89 euros,

partant,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **37.442,89 euros (trente-sept mille quatre cent quarante-deux euros et quatre-vingt-neuf cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 11.640.- euros à compter du 12 mars 2025 et sur le montant de 25.802,89 à compter du 6 octobre 2025, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de relocation,

d i t la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions 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, Michèle HANSEN, 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.

Michèle HANSEN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé