Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3677/25
L-BAIL-485/25

Audience publique du 17 novembre 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

la société **SOCIETE1.) SCI**, société civile immobilière, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses associés gérants :

1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.)
2) PERSONNE2.), demeurant à F-ADRESSE3.)
3) PERSONNE3.), demeurant à F-ADRESSE3.)

partie demanderesse

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE4.)**, et

2) **PERSONNE5.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Nathalie SARTOR, 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 23 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 juin 2025.

A la prédite audience, Maître Nathalie SARTOR se présenta pour PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 22 octobre 2025.

Lors de cette dernière audience, Maître Marc PETIT et Maître Nathalie SARTOR 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 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 23 mai 2025, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, a fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE5.) devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de:

- Constater que les locataires occupent le logement avec trois enfants, en violation du contrat de bail et de la loi, et qu'ils encombrent les parties communes, causant un trouble de jouissance,
- Prononcer la résiliation immédiate du bail,
- Condamner les locataires à libérer les lieux dans les huit jours suivant la notification du jugement, avec autorisation de recours à la force publique en cas de refus, aux frais des locataires,
- Dire que les frais engagés par la requérante pour le délogement seront récupérables sur présentation des factures,
- Réserver à la requérante le droit d'augmenter sa demande pour loyers impayés,

- Condamner les locataires aux frais et dépens, ainsi qu'au paiement de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 NCPC pour couvrir les frais d'avocat et divers frais,
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement, nonobstant appel ou opposition, sans caution et avant enregistrement.

A l'appui de sa requête, la requérante expose avoir donné en location, suivant contrat de bail conclu en date du 1er octobre 2015, à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) un studio situé à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer mensuel s'élevant à 1.000.-EUR, auquel s'ajoute une avance mensuelle sur charges de 150.-EUR, soit un total de 1.150.-EUR.

Elle fait valoir que les locataires ne respectent pas les termes du contrat de bail signé le 1er octobre 2015, lequel stipulerait notamment en son article 2 : « *Le logement est affecté exclusivement à l'habitation à des personnes physiques. Les lieux seront occupés par Monsieur PERSONNE4.) et Mademoiselle PERSONNE5.). Le locataire s'engage à jouir de l'immeuble conformément à cette destination. L'utilisation des lieux doit être conforme aux règlements communaux d'urbanisme, au règlement de copropriété, à l'ordre public et aux bonnes mœurs. Il est de convention expresse entre les parties que l'immeuble donné en location ne pourra pas être occupé par plus de 2 (deux) personnes. Toute occupation plus importante est de nature à justifier une résiliation du contrat de bail avec effet immédiat. Tout changement d'affectation des lieux loués est de nature à justifier une résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.* »

Il serait d'ailleurs évident qu'un appartement de seulement +/- 52 m² ne peut pas convenir à un ménage de cinq personnes.

L'occupation des lieux par les locataires, après la naissance de leurs trois enfants, portant ainsi le nombre d'occupants de 2 à 5, contreviendrait en outre à l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location à des fins d'habitation.

En tolérant cette situation, la requérante s'exposerait ainsi à une fermeture administrative des lieux par le Bourgmestre ainsi qu'à une amende pénale allant de 251 à 125.000.-EUR.

Les locataires qui ne disposeraient manifestement pas d'un espace suffisant pour cinq personnes et, afin de pallier cette insuffisance, auraient occupé les couloirs ainsi que d'autres parties communes en y entreposant divers objets personnels, en violation du règlement intérieur de l'immeuble installé entre autres un bac à sable pour leurs enfants.

Ces agissements seraient non seulement contraires à la jouissance paisible des lieux loués conformément à leur destination (studio de 52 m² pour deux personnes exclusivement), mais constitueraient également un trouble de jouissance pour les autres occupants de l'immeuble (*article 6, point 8 du contrat de bail : « L'entrée, les corridors et la cage d'escalier de l'immeuble ne doivent servir de dépôt à n'importe quels objets, ni au stationnement de voitures d'enfants, de bicyclettes, de go-cartes ou similaires…* »).

Ainsi, la requérante aurait notifié par lettre recommandée du 11 avril 2025 aux parties défenderesses la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail signé le 1er octobre 2015.

Néanmoins, les locataires n'auraient toujours pas quitté le logement.

À l'audience des plaidoiries, les parties défenderesses n'ont pas contesté contrevenir aux conditions du contrat de bail, puisqu'elles vivent dans les lieux loués à cinq personnes depuis la naissance de leurs enfants en 2016 et 2018. Elles soutiennent toutefois que la bailleresse était informée de cette situation et l'avait tolérée pendant des années.

Les locataires reconnaissent que le logement est inadapté pour une famille de cinq, mais invoquent leurs nombreuses tentatives infructueuses pour trouver un nouveau logement, en raison des prix élevés de l'immobilier et de leurs faibles revenus.

Ils précisent avoir entretemps retiré le bac à sable et nettoyé les parties communes. Ils ajoutent avoir toujours payé le loyer et ne rien devoir à la bailleresse.

Ils sollicitent un délai de déguerpissement le plus long possible, jusqu'au 31 juillet 2026, afin de permettre à leurs enfants de terminer l'année scolaire et d'avoir le temps de se reloger.

Enfin, ils s'opposent à l'octroi d'une indemnité de procédure à la requérante ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il résulte des éléments du dossier qu'un contrat de bail a été signé entre parties en date du 1er octobre 2015 avec prise d'effet le jour-même, portant sur la location d'un appartement n°4 de +/- 52m2, au 2ème étage situé à L-ADRESSE1.).

Le contrat stipule à l'article 2 que « *Il est de convention expresse entre les parties que l'immeuble donné en location ne pourra pas être occupé par plus de 2 (deux) personnes. Toute occupation plus importante est de nature à justifier une résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.*»

Il est constant en cause que le logement est occupé par deux adultes et trois enfants.

Les parties défenderesses ont dès lors contrevenu aux stipulations contractuelles, justifiant en principe la résiliation avec effet immédiat.

Il s'ensuit que la résiliation avec effet immédiat aux torts exclusifs des locataires par lettre recommandée du 11 avril 2025 en raison de l'occupation en surnombre par rapport aux stipulations contractuelles est valable.

Toutefois, dans sa requête la requérante sollicite uniquement la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties.

Dans la mesure où le tribunal ne saurait statuer au-delà de sa saisine, il y a partant lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement en tenant compte de la longue durée du contrat de bail et de la situation précaire des défendeurs.

La partie requérante sollicite encore une indemnité de procédure.

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).

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI est toutefois à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

Conformément à l'alinéa 1er 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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est

subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure. En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

A noter encore que les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

Succombant à l'instance, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont encore à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

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,

déclare la demande recevable ;

déclare la demande en résiliation du bail fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ;

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à faire expulser PERSONNE4.) et PERSONNE5.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déboute la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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