Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-377/25

Audience publique du 20 novembre 2025

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

dans la cause

e n t r e

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) sàrl**, 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 son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée INTERDROIT sàrl, établie et ayant son siège social à L-4018 Esch-sur-Alzette, 38, rue d'Audun, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B217690, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

1. **PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

comparant par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 14 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-377/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 16 juin 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 20 octobre 2025, lors de laquelle, Maître Dogan DEMIRCAN, se présenta pour la partie demanderesse et Maître Luca GOMES se présenta pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties 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 en date du 14 avril 2025, la société SOCIETE1.) sàrl a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

-constater le contrat de sous-location conclu entre parties en date du 22 mars 2024 résolu pour faute grave dans le chef des parties défenderesses ;

-ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans la quinzaine du jugement à intervenir, au besoin à l'aide de la force publique ;

-condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante le montant de 3.400,- euros du chef de loyers et charges impayés, ce montant avec les intérêts légaux à partir de la date de la demande en justice jusqu'à solde ;

-donner acte à la partie requérante qu'elle se réserve formellement le droit d'augmenter cette demande en cours d'instance ;

-réserver à la partie requérante le droit de réclamer des dommages et intérêts en cas de dégradations éventuelles occasionnées au logement pris en location ;

-ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel, sans caution sur minute et avant l'enregistrement ;

-condamner les parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance;

-condamner à une indemnité de procédure de 700,- euros, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 377/25.

Aux termes de la requête, la société SOCIETE1.) sàrl a pris en location auprès de la société SOCIETE2.) une maison sise à L-ADRESSE2.).

La requérante aurait en date du 22 mars 2024, avec effet au 21 mars 2024 sous-loué pour une durée de 6 mois, avec tacite reconduction, la chambre meublée n°2 à PERSONNE1.). Cette dernière serait mariée à PERSONNE2.) demeurant à la même adresse. En vertu de l'article 215 du code civil l'époux devrait également être joint à la procédure.

Le contrat de bail retiendrait expressément à titre d'obligation du locataire que la chambre est destinée à une occupation double et ne pourrait être occupée par une troisième personne.

PERSONNE1.) y vivrait actuellement avec son époux et leurs deux enfants mineurs.

Comme le locataire est tenu de jouir du logement loué en bon père de famille, le maintiendrait sur place des personnes qui dépassent le nombre autorisé constituerait une entrave grave à l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène de sécurité et d'habitabilité.

Cette irrégularité aurait été dénoncée par courrier recommandé du 2 septembre 2024 par la partie requérante, lettre restée cependant sans suites.

Aussi, les parties défenderesses ne payeraient pas régulièrement les loyers de sorte qu'elles seraient actuellement en défaut de paiement des loyers et charges à hauteur de 3.400,- euros.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à 7.400,- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et demande la résiliation du contrat. La requérante déclare renoncer aux intérêts ainsi qu'à l'indemnité de procédure réclamés aux termes de la requête.

Il échet de lui en donner acte.

Sa qualité de locataire n'est pas contestée par PERSONNE2.). Les défendeurs admettent ne pas avoir payé une partie des loyers. Pour le surplus, aucune faute ne pourrait leur être reprochée. Ils occuperaient les lieux avec leurs deux enfants mineurs. Ils s'engageraient à rembourser les montant dus. A titre subsidiaire, ils demandent un délai de déguerpissement allongé compte tenu de leur situation financière très précaire.

Motifs de la décision :

La requête introduite par la société SOCIETE1.) sàrl 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 22 mars 2024 elle a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée dans une maison située L-ADRESSE2.), prenant cours à compter du 21 mars 2024, moyennant

paiement d'un loyer mensuel de 1.200,- euros payable le premier de chaque mois par ordre permanent et d'un forfait pour charges mensuelles de 200,- 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, la société SOCIETE1.) sàrl demande à voir condamner les locataires à lui payer le montant de 7.400,- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges.

En cours de délibéré, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent un avis de débit de leur compte daté du 21 octobre 2025 établissant le payement d'un mois de loyer et de charges.

La société SOCIETE1.) sàrl a confirmé avoir reçu ledit paiement 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.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 6.000,- euros. La requérante a renoncé aux intérêts.

- Quant à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et à la demande tendant au déguerpissement d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) :

La société SOCIETE1.) sàrl 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.

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 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 trois mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

Le défaut de payer le loyer justifiant à lui seul la résiliation du bail, il n'y a pas lieu de statuer sur l'occupation par un nombre non autorisé de personnes dans la chambre louée.

- 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.

La société SOCIETE1.) sàrl a renoncé à l'indemnité de procédure initialement réclamée de sorte qu'il n'y pas lieu d'y statuer.

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 la société SOCIETE1.) sàrl pour le montant de 6.000,- euros ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) sàrl le montant de 6.000,- euros **(six mille euros)** ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard trois 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,

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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