Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-549/25

Audience publique du 27 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

1. **PERSONNE1.)**, demeurant à B-ADRESSE1.),

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

parties demanderesses

comparant par Maître Agnès DUCLOUX, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse

faisant défaut,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 6 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-549/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 11 août 2025 à 15h, salle JP 1.19, lors de laquelle elle a été mise au rôle général.

Sur demande de la partie demanderesse, l'affaire fut réappelée à l'audience publique du jeudi 25 septembre 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 6 novembre 2025, lors de laquelle, Maître Agnès DUCLOUX, se présenta pour les parties demanderesses, tandis que la partie défenderesse, ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 6 juin 2025 au greffe de la justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du contrat de bail, à titre subsidiaire la résolution sinon la résiliation du contrat de bail signé entre parties le 28 mars 2018, pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués à partir de la notification du jugement à intervenir, voir dire qu'il est occupant sans droit ni titre depuis le 29 février 2024, le condamner au paiement de 4.191,56 euros au titre de paiement de la différence de loyer ajusté de 200,- euros non payée depuis le mois de mai 2023 et aux frais locatifs suivant le décompte de charges sur l'exercice 2023, le condamner à partir du 16 février 2024 et jusqu'au déguerpissement au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant de 1.500,- euros. Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de la demande, les requérants exposent qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 28 mars 2018, ayant pris effet le 1er avril 2018, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement avec garage et cave sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200,- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

Suivant avenant du contrat de bail, il a été reconnu que PERSONNE4.) ne faisait plus partie du ménage.

Par courriers recommandés des 30 septembre 2022 et 16 novembre 2023, les requérants auraient informé PERSONNE3.) que des réclamations pour nuisances sonore émanent des copropriétaires. Aux termes du premier courrier, ils lui ont rappelé qu'une copie du contrat d'assurance couvrant les lieux n'a pas encore été transmise.

Par courrier du 24 février 2023, les requérants ont informé PERSONNE3.) de l'augmentation du loyer mensuel de 1.100,- à 1.300,- euros. PERSONNE3.) aurait continué de payer le loyer initial.

De plus PERSONNE3.) n'aurait pas réglé le montant de 991,56 euros au titre de frais locatifs alors que le décompte de l'année 2023 renseigne le montant de 3.391,56 euros et qu'il n'avait avancé que le montant de 2.400,- euros.

Faute de s'exécuter, les requérants ont adressé par courrier du 16 novembre 2023 la résiliation du bail. Depuis le 29 février 2024, PERSONNE3.) serait à considérer occupant sans droit ni titre.

A l'audience des plaidoiries du 6 novembre 2025, les requérants déclarent que PERSONNE3.) a quitté les lieux le 7 juin 2025.

Aux termes d'un décompte, les requérants réclament ce qui suit :

SCAN

PERSONNE3.) ne s'est pas présenté à l'audience, ni en personne, ni par mandataire.

PERSONNE3.), bien qu'ayant initialement comparu par mandataire, n'a plus comparu à l'audience du 6 novembre 2025. Le présent jugement sera dès lors contradictoire à son égard, ce en application des dispositions de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

Il reste que la non-comparution de la partie défenderesse ne libère pas le juge de son obligation d'examiner le bien-fondé de la demande au vu des pièces qui lui sont soumises par les requérants, l'article 78 du nouveau code de procédure civile disposant que « si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond » et que « le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ».

Appréciation

La recevabilité

La requête est à déclarer recevable en la forme.

Quant à l'augmentation de la demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament en dernier état le montant de 5.200,- euros relatif à l'augmentation des loyers, 991,56 euros du chef de décompte de charges de l'année 2023 et 1.603,39 euros de l'année 2024.

Ils réclament en outre le remboursement d'une « *facture sortie locataire* » de 2.727,86 euros et 39.475,80 euros du chef de « *devis pour dégâts occasionnés calculé par ALIAS1.)* ».

Aux termes de la requête initiale, les requérants réclamaient uniquement des loyers (augmentation de loyer) et des charges impayées suivant décompte de l'année 2023.

Concernant l'augmentation de la demande, il importe de rappeler que lorsqu'un défendeur fait défaut, les prétentions formulées dans la demande initiale sont les seules sur lesquelles le juge peut se prononcer. Ce sont en effet celles dont le défendeur est censé avoir eu connaissance et à partir desquelles il s'est abstenu de comparaître. Le demandeur ne saurait modifier ses prétentions contenues dans sa requête pour y ajouter de nouvelles prétentions sans violer les droits de la défense du non-comparant.

La seule exception vaut pour le fait de réclamer des loyers venus à échéance après le dépôt de la requête alors qu'une telle augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui présente un lien suffisant avec les prétentions originaires et est donc recevable.

La doctrine et la jurisprudence retiennent en effet à ce sujet qu'« *en accordant les loyers venus à échéance depuis l'assignation, le juge ne statue pas ultra petita ; en effet, « les demandes virtuellement comprises dans l'assignation » ne constituent pas des demandes nouvelles ; l'augmentation est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux réclamations qui ont donné naissance à l'instance (…) S'il est certes prudent de formuler des réserves expresses dans la citation, on peut même affirmer que ces réserves sont superflues* » (Les Novelles, Le louage des choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 488, n° 1298).

Il s'ensuit que les requérants sont recevables à réclamer, en plus des montants figurant dans la requête initiale, les arriérés de loyers et/ou indemnités d'occupation pour la période après juin 2025, soit le montant total de (26 x 200,- + 991,56) 6.191,56 euros.

L'augmentation de la demande est pour le surplus à déclarer irrecevable au regard de la non-comparution du défendeur.

Le bien-fondé

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 28 mars 2018, ayant pris effet le jour même, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200,- euros, payables d'avance le premier de chaque mois. Par courrier du 24 février 2023, les requérants ont augmenté le loyer de 200,- euros pour le porter à 1.300,- euros.

Les arriérés de loyers et la résiliation du bail

Les requérants demandent à titre principal à ce que le tribunal constate que le bail a été valablement résilié et à titre subsidiaire, ils demandent à ce que le tribunal prononce la résiliation du bail aux torts du locataire.

Le tribunal se doit de rappeler que la résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé

et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge. La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2020, n°215, p. 177).

Au vu des contestations de PERSONNE3.) qui occupait toujours les lieux loués au moment de l'introduction de la requête, le bail était toujours en cours à ce moment-là.

Au dernier stade des plaidoiries, les requérants réclament la somme de 6.191,56 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges jusqu'au mois de juin 2025 inclus.

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

Les requérants réclament le montant de 5.200,- euros au titre d'arriérés de loyers pour la période de mai 2023 à juin 2025. Ces arriérés trouvent leur origine dans une augmentation des loyers décidée unilatéralement par la partie bailleresse suivant courrier du 24 février 2023, augmentation qui a pris effet le 1er mai 2023.

L'article 3 paragraphe 5 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, telle que modifiée, dispose que :

« *Le loyer ou le supplément de loyer pour le mobilier de tout logement à usage d'habitation, fixé en vertu des dispositions qui précèdent du présent article, soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.*

Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. En revanche, elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1er. »

L'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, telle que modifiée, dispose encore que :

« *La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevins transmettra sans délai la requête à la commission compétente.* »

Ceci revient à dire que hormis l'existence d'un accord de volontés portant sur une augmentation de loyer, une telle augmentation ne peut être imposée unilatéralement par le bailleur au locataire.

En l'espèce, si les requérants ont informé le défendeur de leur intention d'augmenter le loyer, il n'en demeure pas moins que le défendeur n'a pas marqué son accord avec

l'augmentation projetée. De plus, il a continué de payer le loyer initial. La capture d'écran versée en cause ne constitue pas un accord relatif à l'augmentation.

Il aurait partant appartenu aux requérants de saisir la commission des loyers compétente, ce qu'ils n'ont cependant pas fait.

Il est à ce titre admis qu'une requête en modification du loyer introduite directement devant le juge de paix, sans autorisation préalable la commission des loyers, est irrecevable ; le recours à la procédure de l'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 est en effet obligatoire et ce n'est d'ailleurs que dans le cadre d'un recours contre une décision de la commission des loyers que le juge de paix a compétence pour procéder à une fixation des loyers relatifs à des locaux d'habitation (Lex THIELEN, le contrat de bail, Bail résidentiel et bail professionnel, n° 297).

La demande des requérants pour voir constater que c'est à bon droit qu'ils ont augmenté les loyers relatifs au bien loué avec effet au 1er mai 2023, et, partant, voir condamner le défendeur au titre d'arriérés de loyers nés de ce chef, est à dire non fondée.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a cependant lieu de faire droit à la demande en condamnation relative au paiement des charges de l'année 2023, pour le montant de 991,56 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice.

Compte tenu du non-paiement du montant réclamé malgré d'itératives rappels, il y a lieu de résilier le bail aux torts du défendeur.

La demande en déguerpissement est à déclarer sans objet au regard du fait que le locataire a quitté les lieux le 7 juin 2025.

<u>La demande en paiement d'une indemnité d'occupation</u>

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer une indemnité d'occupation équivalant au loyer avec charges de 1.500,- par mois d'occupation entamé suivant la résiliation du contrat de bail jusqu'au déguerpissement effectif des locataires.

Il y a lieu de constater que PERSONNE3.) n'occupe plus les lieux de sorte que cette demande est sans objet.

<u>L'indemnité de procédure</u>

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par les requérants, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Les requérants n'établissent pas l'iniquité requise de sorte que la demande est à déclarer non fondée.

L’exécution provisoire

Les requérants concluent encore à l’exécution provisoire du jugement à intervenir.

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu’elle est à rejeter.

Conformément aux dispositions de l’article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner 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 et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la requête en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l’augmentation de leur demande et la **d é c l a r e** recevable relativement aux arriérés de loyers et avances sur charges réclamés pour les mois échus depuis le dépôt de la requête,

d é c l a r e irrecevable l’augmentation de la demande pour le surplus,

d i t la demande en paiement du chef d’arriérés de loyers non fondée, partant en déboute,

d i t la demande en paiement du chef de décompte de charges de l’année 2023 fondée à hauteur de 991,56 euros,

partant,

c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **991,56 euros (neuf cent quatre-vingt-onze euros et cinquante-six cents)** avec les intérêts légaux à compter du 6 juin 2025, jusqu’à solde,

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.),

c o n s t a t e que PERSONNE3.) a quitté les lieux loués en date du 7 juin 2025,

d i t les demandes relatives au déguerpissement de PERSONNE3.) et à sa condamnation à une indemnité d’occupation sans objet,

d i t la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée, partant en déboute,

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE3.) 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