Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-408/25

Audience publique du 18 décembre 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 L-ADRESSE1.),

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

parties demanderesses

comparant par Maître Marguerite RIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

2. PERSONNE4.), demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

comparant par Maître Meryem AKBOGA, 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 28 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-408/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 30 juin 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 8 décembre 2025, lors de laquelle Maître Marguerite RIES se présenta pour les parties demanderesses et Maître Meryem AKBOGA 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 28 avril 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, principalement, pour déclarer le contrat de bail du 4 novembre 2020 comme étant valablement résilié par courrier recommandé du 3 juillet 2024 avec effet au 4 novembre 2024 et pour voir dire que depuis la résiliation dudit contrat de bail, les parties défenderesses occupent les lieux loués sans droit ni titre, sinon pour voir déclarer le contrat résilié aux torts exclusifs des parties défenderesses en raison de la violation des stipulations contractuelles, notamment celle relative à l'obligation d'obtenir l'accord de la partie requérante avant toute modification du nombre d'occupants des lieux loués.

Les requérants demandent à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant total de 3.575,71 euros correspondant aux arriérés de charges locatives impayées, à augmenter des intérêts légaux à partir des échéances respectives des charges locatives, sinon à partir du courrier de rappel du 6 février 2025, sinon à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde. Ils demandent à voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration du troisième mois suivant la notification du jugement à intervenir.

Ils sollicitent la condamnation des parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef et dans le délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir

Ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent suivant contrat de bail signé en date du 4 novembre 2020, un appartement sis à L-ADRESSE2.) a été donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) par la société SOCIETE1.) s.à r.l. moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150,- euros.

Ils expliquent que par acte notarié de vente du 10 août 2021, ils ont acquis ledit appartement et en ont dûment informé les locataires à la même date.

Les requérants font valoir que les locataires restent en défaut de régulariser les charges locatives et que malgré un rappel daté du 6 février 2025, ils redoivent pour l'année 2023 un solde de 3.575,71 euros.

Ils soutiennent en outre qu'il s'avère que des personnes étrangères au contrat résident de manière fixe et constante dans les lieux loués. Ils soulignent que la modification du nombre d'occupants des lieux loués n'a pas été dûment notifiée aux bailleurs dans les formes contractuellement requises et que dès lors les bailleurs n'ont pas pu consentir à ce que le bien loué soit désormais occupé par cinq à sept personnes en lieu et place du simple couple prévu lors de la conclusion du contrat.

Ils expliquent que c'est par le truchement d'une visite inopinée liée au chauffage, effectuée le 6 décembre 2023, qu'ils ont découvert la situation de surpopulation dans les lieux loués. Malgré cette violation contractuelle manifeste, et faisant preuve de bonne foi, les requérants expliquent avoir laissé aux locataires le temps jusqu'au 4 novembre 2024, afin de leur offrir le temps nécessaire pour trouver un logement adapté pouvant accueillir l'ensemble des occupants et éviter ainsi toute difficulté liée à la saison hivernale.

Ils font valoir que face au silence et à l'inertie des locataires, ils ont, par courrier recommandé du 3 juillet 2024, résilié le contrat avec effet au 4 novembre 2024 pour motifs graves consistant dans le défaut de soumettre pour accord aux bailleurs la modification du nombre d'occupants des lieux loués, sur le fondement des dispositions de l'article 12(2) b. de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation

Ils affirment que par la suite, ils ont, à maintes reprises, adressé des courriers aux locataires afin qu'ils libèrent les lieux loués, ceux-ci n'étant pas adaptés pour abriter cinq à sept personnes. En dépit des efforts, de la bonne volonté et des démarches administratives entreprises par les bailleurs, les locataires n'auraient pas donné suite aux divers courriers qui leur ont été adressés.

Les requérants estiment ainsi que les locataires font preuve de mauvaise foi quant au nombre réel d'occupants du lieux loués depuis au moins mai 2022, date à laquelle les bailleurs avaient déjà dû leur adresser un courrier afin de leur rappeler leurs obligations en matière de bon voisinage, plusieurs plaintes de voisins ayant été déposées à la suite de nuisances sonores répétées en provenance du logement loué.

Compte tenu de toutes ces considérations, les requérants demandent, à titre principal, à voir dire que le contrat de bail a été valablement résilié aux torts des locataires par courrier du 3 juillet 2024 compte tenu du non-paiement des charges et de la surpopulation des lieux loués. A titre subsidiaire, ils demandent au tribunal de prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs des locataires.

A l'audience des plaidoiries du 8 décembre 2025, les requérants expliquent que le montant réclamé à titre de charges a entretemps été payé, de sorte qu'ils renoncent à la demande en paiement de ce chef.

Ils maintiennent cependant la demande en résiliation du contrat du bail alors qu'il résulte des pièces adverses que les lieux loués sont occupés par six à sept personnes et que lors de la conclusion du contrat de bail, les locataires ont affirmé être à deux. Ils donnent à considérer que l'appartement litigieux ne comporte qu'une chambre à coucher, de sorte qu'il est totalement inadapté pour une occupation par une famille avec quatre à cinq enfants.

Les parties défenderesses déclarent qu'elles acceptent la résiliation du bail avec effet au 4 novembre 2024. Elles affirment qu'elles occupent actuellement les lieux loués à six personnes. Elles expliquent que lors de la conclusion du bail, elles avaient un enfant et qu'un autre enfant est né en cours de bail. Entretemps, deux autres enfants qui habitaient jusqu'alors au Portugal, les auraient rejoints au Luxembourg. Elles font valoir qu'elles sont à la recherche d'un nouveau logement et qu'elles sont assistées dans leurs recherches par la Fondation pour l'accès au logement. Elles demandent uniquement à se voir accorder un délai de déguerpissement jusqu'au 12 janvier 2026, date à laquelle elles pourront probablement déménager dans un nouveau logement.

Les requérants s'opposent à l'octroi d'un délai allongé à défaut de pièces versées quant à un prétendu logement disponible.

Motifs de la décision

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

Au vu du fait que les parties défenderesses ne contestent pas la résiliation du bail avec effet au 4 novembre 2024, il y a lieu de retenir que le bail conclu entre parties est résilié avec effet à cette date.

Compte tenu des éléments du dossier, le tribunal accorde aux parties défenderesses un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

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 (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, il convient de débouter les requérants de leur demande en allocation 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 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 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 qu'elle est à rejeter.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'ils renoncent à la demande en paiement à titre de charges,

c o n s t a t e que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 4 novembre 2024,

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à **d é g u e r p i r** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** les requérants à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure 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 PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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