Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 317/26
Dossier no. L-BAIL-489/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU VENDREDI, 23 JANVIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Elsa WOMITSO-MAWULAWOE, avocat, en remplacement de Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 21 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 28 juillet 2025 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 décembre 2025, lors de laquelle Maître Elsa WOMITSO-MAWULAWOE, en remplacement de Maître Gérard TURPEL, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que les parties défenderesses comparurent en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et les parties défenderesses 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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 21 mai 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 13.000,- euros à titre d'arriérés de loyers et le montant de 2.000,- euros à titre de solde de la caution, à chaque fois avec les intérêts légaux 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 huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante se réserve le droit d'augmenter la demande en paiement en cours d'instance ainsi que de réclamer une indemnité de relocation. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- 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, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 23 mai 2023, elle a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000,- euros. Elle soutient que les locataires n'ont pas payé les loyers des mois de janvier 2024 à février 2024, ni ceux des mois d'avril 2024 à juin 2024, que le loyer du mois d'avril 2025 n'a été payé qu'en partie et qu'au jour du dépôt de la requête, le loyer du mois de mai 2025 n'a pas encore été payé, de sorte que les arriérés de loyers s'élèvent au montant total de 13.000,- euros. A cela s'ajouterait que les locataires restent redevables du montant de 2.000,- euros à titre de solde de la garantie locative.

La requérante estime que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts des locataires.

A l'audience des plaidoiries du 15 décembre 2025, la requérante explique qu'entretemps tous les montants réclamés ont été payés. Elle maintient néanmoins la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires au vu de l'importance des arriérés.

Les parties défenderesses font valoir qu'en raison de problèmes financiers temporaires, entretemps résolus avec l'argent provenant d'un héritage, ils ont accumulé des arriérés de loyers. Ils soutiennent que depuis le mois de juin/juillet 2025, ils paient les loyers même avant les échéances convenues. Ils s'opposent ainsi à la demande en résiliation du bail.

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 23 mai 2023, ayant pris effet le 1er août 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000,-

euros, payable d'avance le premier de chaque mois. Le contrat de bail prévoit le paiement d'une garantie locative à hauteur de 4.000,- euros.

Il résulte des pièces versées au dossier que depuis le mois de janvier 2024, les locataires ont commencé à accumuler des retards de paiement.

En date du 18 avril 2025, la fille de la bailleresse a adressé un courrier électronique aux locataires leur rappelant le non-paiement intégral du mois d'avril 2025. Par courrier électronique que 20 avril 2025, les locataires lui ont répondu qu'ils devraient se rendre en Pologne pour vendre la maison du père décédé d'PERSONNE3.) et qu'ils règleront dès que possible le retard de paiement.

Au jour du dépôt de la requête, le 21 mai 2025, les arriérés de loyers s'élevaient au montant de 13.000,- euros et il restait un solde de 2.000,- euros à titre de garantie locative à payer.

En date du 3 juillet 2025, les locataires ont effectué deux virements à hauteur de 8.000,- euros, respectivement 5.000,- euros afin d'apurer les arriérés de loyers. En date du 15 septembre 2025, ils ont viré le montant de 4.000,- euros avec la mention « reste + 2ième caution ». Une mention manuscrite sur ce dernier avis de crédit versé par la requérante indique que le « reste » se rapporte au mois de janvier 2024.

Il résulte encore des extraits bancaires versés en cause que les loyers des mois de juillet, août et septembre 2025 ont tous été payés avant leur échéance.

Malgré le fait qu'il n'existe plus d'arriérés de loyers, la requérante insiste à ce que le bail soit résilié aux torts des locataires compte tenu de l'importance des arriérés et du fait qu'elle se sent trahie.

Si, 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 (Marcel LA HAYE et PERSONNE4.), Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n° 388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (Les Novelles, op. cit., n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (Les Novelles, op. cit. n° 388 ter a). En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel. 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015), que le caractère

grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (Les Novelles, op. cit. n° 390).

En l'espèce, à ce jour, il ne subsiste aucun arriéré de loyer et le terme courant est payé avant l'échéance fixée dans le contrat.

Par ailleurs, la requérante n'établit, ni n'allègue un quelconque préjudice.

Le tribunal considère dès lors que la résiliation du bail constitue en l'espèce une mesure disproportionnée et ne se justifie pas.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, 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, la requérante est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la demande tendant à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire est sans objet.

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

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à ses demandes en paiement à titre d'arriérés de loyers et de solde de la garantie locative,

dit non fondées la demande en résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires et la demande en déguerpissement de ces derniers,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit que la demande tendant à ordonner l'exécution provisoire du présent jugement est sans objet,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI