Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 320/26
Dossier no. L-BAIL-838/25

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.) et PERSONNE2.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL, établie à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B.278188, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Eric FERRANDINI, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, les deux demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), 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 16 septembre 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, 3 novembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 décembre 2025, lors de laquelle Maître Eric FERRANDINI, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, se

présenta pour les parties demanderesses, tandis que les parties défenderesses comparurent en personne.

Le mandataire des parties demanderesses 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 16 septembre 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, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer la somme de 12.000,- euros à titre d'arriérés de loyers en raison d'une occupation supplémentaire non indiqué aux bailleurs, 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 aux torts exclusifs des locataires dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir. Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- 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 leur demande, les requérants exposent qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties avec prise d'effet au 15 mai 2015, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250,- euros, payables au plus tard le 15 de chaque mois.

Ils soutiennent que le contrat de bail fixe le nombre d'occupants au nombre de quatre, à savoir au moment de la signature du bail les deux locataires avec leurs deux enfants, et qu'aux termes de l'article 12 du contrat chaque occupant supplémentaire doit être déclarée aux bailleurs et entraîne une augmentation du loyer mensuel de 125,- euros.

Les requérants expliquent que les lieux loués sont actuellement habités par cinq personnes, les locataires ayant eu un enfant supplémentaire au courant de l'année 2017, qui n'a pourtant jamais été signalé aux bailleurs. Ils réclament ainsi le paiement de la majoration du loyer telle que prévue au contrat à hauteur de (8 x 12 x 125 =) 12.000,- euros.

Par ailleurs, ils reprochent aux locataires de ne pas assurer l'entretien des lieux loués en bon père de famille alors que des problèmes de moisissures significatifs ont apparu après la prise de possession des lieux loués. Ils soutiennent que le bureau d'expertises judiciaires MICHELI a conclu dans le rapport d'expertise du 11 juin 2025 que les moisissures constatées ne sont pas le résultat d'une infiltration ponctuelle, mais qu'il s'agit d'une condensation chronique et généralisée, trouvant son origine notamment dans le manque d'aération de la part des locataires.

Les requérants précisent que lors de la conclusion du bail, les locataires ont été rendus attentifs à veiller à une aération adéquate du logement et qu'un document intitulé « Formulaire pour aération » est annexé au contrat de bail afin de servir de guide de bonnes pratiques.

Ils estiment qu'au vu de ce qui précède, les locataires ont gravement manqué aux obligations leur incombant en leur qualité de locataires et qu'il y a lieu de résilier le bail à leurs torts exclusifs.

Ils se réservent le droit de réclamer une indemnité d'indisponibilité ainsi que des dommages et intérêts pour dégâts locatifs éventuels et les loyers, respectivement les indemnités d'occupation à échoir.

A l'audience des plaidoiries du 15 décembre 2025, les requérants maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la requête en précisant qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, il est présumé que les locataires ont pris possession des lieux loués dans un bon état.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent pas avoir eu un troisième enfant au mois de février 2017. Ils affirment néanmoins avoir appelé un des bailleurs, qui est agent d'assurance, suite à la naissance alors qu'ils avaient des questions concernant des assurances. Ils soutiennent ainsi que les bailleurs avaient connaissance du troisième enfant et ils contestent la demande en paiement dirigée à leur encontre.

Ils expliquent que les problèmes d'humidité ont apparu dès le premier hiver malgré le fait qu'ils aèrent les lieux loués tous les jours. Ils font valoir qu'au mois de mai/juin 2025, les bailleurs leur ont dit qu'ils voulaient vendre l'immeuble et qu'en voyant les moisissures, ils ont appelé l'expert. Ils contestent que le jour de l'expertise les lieux n'aient pas été aérés et ils donnent à considérer que ce jour-là il y avait beaucoup de soleil.

Les requérants contestent avoir été informés oralement de la naissance du troisième enfant et ils soutiennent que le manque d'aération adéquate par rapport au nombre d'occupants est prouvé à suffisance par les conclusions de l'expert.

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 7 mai 2015, avec effet au 15 mai 2015, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250,- euros, payables au plus tard le 15 de chaque mois.

La demande en paiement à titre de majoration du loyer

Les requérants demandent à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 12.000,- euros à titre de majoration du loyer du fait que depuis l'année 2017 les lieux sont occupés par cinq personnes et qu'aux termes du contrat chaque occupant supplémentaire entraîne une majoration du loyer de 125,- euros par mois.

Les parties défenderesses contestent la demande en affirmant avoir informé les bailleurs de la naissance de leur troisième enfant au mois de février 2017 et que ces derniers n'auraient jamais réclamé la majoration prévue au contrat.

L'article 12 du bail stipule que « *Le présent contrat est prévu pour le nombre de personnes et enfants indiqués à la page 1 dans la colonne le preneur/le locataire. Le locataire est absolument tenu à indiquer exactement le nombre de ses enfants et des personnes qui viendront habiter les lieux loués.*

Si le locataire n'avait pas indiqué le nombre exact de descendants ou autres, il devra consentir à ce que le loyer mensuel fixé par ce contrat soit augmenté de 125,- € par mois pour chaque membre non déclaré dans le présent bail, sans que ce paiement ne vaut l'accord du propriétaire. »

Le tribunal se doit cependant de noter que face aux contestations des bailleurs d'avoir été informés de la naissance du troisième enfant, les affirmations des parties défenderesses laissent d'être établies en l'absence de toute pièce versée en cause pour appuyer leurs dires.

Etant donné que le troisième enfant des parties défenderesses n'est né qu'au mois de février 2017, la demande en paiement est à déclarer partiellement fondée pour le montant de 11.875,- euros pour la période de février 2017 à décembre 2025 inclus.

Aux termes du contrat de bail, les locataires se sont engagés solidairement envers les bailleurs, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement au montant précité.

<u>La demande en résiliation du bail aux torts des locataires</u>

Les requérants sollicitent la résiliation du bail aux torts des locataires en leur reprochant de ne pas avoir usé du bien loué en bon père de famille compte tenu des moisissures importantes constatées par l'expert PERSONNE5.) dans son rapport d'expertise contradictoire du 11 juin 2025.

Les parties défenderesses contestent ne pas avoir usé en bon père de famille des lieux loués et ils s'opposent à la demande en résiliation du bail.

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le contrat de bail peut être résilié avec effet immédiat au cas où le locataire ne respecte pas ses obligations.

L'article 1728 du code civil oblige le preneur à user de la chose louée en bon père de famille.

User de la chose en bon père de famille, c'est s'en servir de telle manière que la substance n'en soit point compromise; c'est en jouir avec le soin qu'un homme consciencieux apporte à la gestion de ses propres biens, prendre les précautions requises pour sa conservation, veiller à ce qu'elle ne se dégrade pas, en un mot: c'est apporter dans l'usage et dans la jouissance de la chose tous les soins qu'on est en droit d'attendre d'un «bon père de famille», c'est-à-dire un homme normalement consciencieux et prudent.

L'obligation de jouir en bon père de famille signifie que le preneur devra entretenir la chose, il devra s'abstenir de la dégrader soit par négligence, soit par un usage anormal et excessif.

Il appartient au bailleur de rapporter la preuve du non-respect des obligations par le locataire.

En tout état de cause, 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 (PERSONNE6.) et PERSONNE7.), Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'occurrence, les requérants reprochent aux locataires de ne pas avoir suffisamment aéré les lieux de sorte que des moisissures sont apparues dans les lieux loués. Pour établir leurs reproches, ils se basent sur un rapport d'expertise contradictoire du 11 juin 2025.

Les parties défenderesses ne contestent pas l'apparition de moisissures dès le premier hiver, mais ils affirment aérer régulièrement les lieux.

Il résulte du rapport d'expertise versé en cause que l'expert PERSONNE5.) s'est rendu sur place en date du 3 juin 2025 en présence des deux parties. L'expert a pris des mesures dans toutes les pièces et a constaté la présence de traces d'humidité dans toutes les pièces de l'appartement, sans cependant constater de signe d'infiltration ponctuelle, ni de fuite d'eau.

Le taux d'humidité mesuré était le plus élevé dans la chambre à coucher des trois enfants.

L'expert a retenu que « *Il n'y a pas d'infiltration ponctuelle (infiltration par manque ou défaut d'étanchéité extérieur ni fuite éventuelle à l'intérieur des murs). En effet, tout démontre qu'il s'agit d'une condensation chronique et généralisée.*
S'agissant d'une construction traditionnelle de l'an 1990, il y a naturellement des points qui sont plus faibles que d'autres. Ce qui est caractéristique de ces années de construction. De ces constructions, on peut énumérer par exemple les coins des dalles (vers l'extérieur), les coins des linteaux des fenêtres, etc.
Toutefois, cette construction dispose d'une façade isolante qui diminue considérablement les ponts thermiques. »

Après avoir énuméré la procédure de condensation, l'expert a conclu que :
« *Or, dans le cas actuel, il s'agit d'un appartement à 2 chambres à coucher avec 5 occupants, dont 3 (des adolescents de 8, 17 et 18 ans) qui vivent dans une des chambres.*
Ainsi, la production d'air humide sera particulièrement élevée pour les besoins des habitants (cuisine, boissons chaudes, douche ou bain, etc)
A titre d'exemple, rien que la respiration d'un couple dans une chambre à coucher (4m x 4m) est de sorte que le matin l'air sera saturé d'humidité avec un taux de presque 100%.
Il est à noter que lors de la réunion, l'expert a constaté que malgré le beau temps (ensoleillé avec 23° de température extérieure) toutes les fenêtres (sans exception) étaient complètement fermées.
Les mesurages du taux d'humidité démontrent que dans certaines pièces (chambre à coucher) l'humidité de la condensation a été intense et durable, de sorte qu'elle a pénétré le plâtre.
La continuation de cette situation ne fera que dégrader les matériaux et surtout est très nocive pour la santé des occupants. »

Compte tenu des constatations et des conclusions de l'expert, le tribunal retient que les parties défenderesses n'aèrent pas suffisamment les lieux loués ce qui a provoqué des traces de moisissures dans toutes les pièces de l'appartement, la chambre à coucher occupée par les trois adolescents, âgés de 8, 17 et 18 ans, étant la plus affectée.

Le non-respect d'utiliser la chose louée en bon père de famille constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant en l'espèce la résiliation du bail, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande des requérants de résilier le contrat de bail existant entre parties pour faute grave dans le chef des locataires et de condamner ces derniers à quitter les lieux loués, sauf à leur accorder un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

Les demandes accessoires

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).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des requérants l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

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.

Les requérants 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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement 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,

dit la demande en paiement partiellement fondée à hauteur de 11.875,- euros,

la **dit** non fondée pour le surplus,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **11.875,- euros (onze mille huit cent soixante-quinze euros)** avec les intérêts légaux à compter du 15 décembre 2025, jusqu'à solde,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.),

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 3 (trois) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** 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,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350,- euros,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **350,- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement 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