Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 395/26
L-BAIL-769/25

Audience publique du 28 janvier 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

représentée par la société DBE LEGAL SARL, établie et ayant son siège social à L-3450 DUDELANGE, 28, rue du Commerce, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B291049, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Esra KARAKAS, avocate, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, et son épouse

2) **PERSONNE4.)**, les demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

comparant par Maître Audrey SEBE, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 26 août 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 octobre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Audrey SEBE se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 5 janvier 2026.

Lors de cette dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Esra KARAKAS, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD, ce dernier en représentation de la société DBE LEGAL SARL, et Maître Audrey SEBE furent entendues 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 au greffe le 26 août 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants demandent encore la condamnation des parties défenderesses à leur payer une indemnité de relocation à hauteur de 14.850.-EUR, correspondant à trois mois de loyer.

Enfin, ils demandent la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 1.000.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire ainsi qu'une indemnité de procédure de 800.-EUR.

Finalement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance et demandent à ce que la condamnation à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire.

À l'appui de leurs prétentions, les requérants exposent que par contrat de bail conclu en date du 28 mars 2024, avec effet au 1er avril 2024, ils ont donné en location un appartement sis à L-ADRESSE2.) aux parties défenderesses, moyennant un loyer mensuel de 4.950.-EUR, ainsi que de 660.-EUR d'avances sur charges par mois.

Ledit contrat de bail aurait été conclu pour une durée d'un an, tacitement reconductible d'année en année à défaut de résiliation par l'une des parties.

La convention en question stipulerait expressément que le loyer est payable d'avance, le premier jour ouvrable de chaque mois, et ce par ordre permanent.

Les requérants soulignent en outre que le contrat de bail en sa clause intitulée « RÉSILIATION AUX TORTS DU LOCATAIRE **»**, prévoit que : « *Le bailleur est expressément autorisé à résilier le présent contrat en cas de non-paiement de deux mois de loyer ou en cas de non-observation volontaire et malveillante des dispositions du présent contrat, sans qu'il ait à remplir une quelconque formalité judiciaire ou à signifier une mise en demeure, et sous réserve de son droit à réparation des dommages subis.* »

Toutefois, les parties défenderesse se seraient acquittées du paiement du loyer que de manière irrégulière et particulièrement tardive, tel que repris dans le tableau ci-après.

Loyers et charges dus le :	Loyers payés le:	Jours de retard :
01-avr-24	03-avr-24	2
01-mai-24	07-mai-24	6
01-juin-24	14-juin-24	13
01-juil-24	10-juil-24	9
01-août-24	07-août-24	6
01-sept-24	09-sept-24	8
01-oct-24	10-oct-24	9
01-nov-24	19-nov-24	18
01-déc-24	13-déc-24	12
01-janv-25	11-févr-25	41
01-févr-25	11-févr-25	10

01-mars-25	19-mars-25	18
01-avr-25	03-avr-25	2
01-mai-25	07-mai-25	6
01-juin-25	13-juin-25	12
01-juillet-25	08-août-25	38
01-août-25	08-août-25	7

Il ressort notamment de cette tardivité et de cette irrégularité récurrente que les locataires n'auraient jamais instauré d'ordre permanent pour le paiement des loyers, en violation des stipulations du contrat de bail.

À plusieurs reprises, tant oralement que par écrit, les parties requérantes auraient signifié aux locataires qu'elles n'étaient pas disposées à accepter des paiements tardifs, notamment en raison de leurs propres obligations financières.

Par conséquent, par courrier recommandé daté du 18 juillet 2025, le mandataire des requérants aurait mis en demeure les parties défenderesses de régler le loyer et les avances sur charges le premier jour de chaque mois, conformément aux conditions stipulées au contrat de bail, de respecter les échéances convenues et de transmettre aux requérants une preuve de l'instauration d'un ordre permanent pour le paiement du loyer sur le compte bancaire indiqué au contrat de bail.

À ce jour, cependant aucune preuve de l'instauration d'un ordre permanent n'aurait été communiquée aux requérants.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore valoir qu'il n'appartient pas au bailleur de devoir rappeler de manière répétée au locataire l'exécution de ses obligations contractuelles, pas plus qu'il ne saurait être contraint d'attendre le paiement incertain des loyers qui lui sont dus, alors même qu'il reste confronté à des charges et dépenses régulières en lien avec le bien donné en location.

À l'audience des plaidoiries, les requérants ont maintenu l'ensemble de leurs demandes, précisant que des retards de paiement se seraient encore produits après la mise en demeure précitée et l'introduction de la requête en bail à loyer, sans pour autant qu'il existe d'arriérés à charge des locataires.

En réponse aux arguments développés par les parties défenderesses, ils ont fait valoir que les difficultés invoquées concernant les bornes électriques seraient largement exagérées, celles-ci résultant essentiellement d'une mauvaise utilisation du système par les locataires.

S’agissant du système de chauffage, ils ont reconnu que celui-ci serait certes tombé en panne à deux reprises, tout en précisant qu’il y aurait été remédié immédiatement à chaque fois.

Quant au système de refroidissement, ils soutiennent qu’aucun dysfonctionnement ne serait établi, les lieux ne disposant d’ailleurs pas, ainsi qu’il ressort du contrat de bail, d’un système de climatisation à proprement parler. Ils précisent à cet égard que le système de chauffage peut être utilisé en mode inversé afin de réduire la température, tout en ne pouvant abaisser celle-ci que de quelques degrés, et qu’un tel dispositif ne saurait être efficace lors d’épisodes de canicule, tels que ceux ayant prévalu durant la période au cours de laquelle les locataires ont formulé leurs doléances.

Les parties requérantes en concluent que la demande reconventionnelle en indemnisation pour troubles de jouissance est à déclarer non fondée. Elles ont encore précisé que l’annonce publiée par l’agence immobilière aurait été erronée en ce qu’elle mentionnait l’existence d’un système de climatisation, ajoutant que le contrat de bail conclu entre parties ne contient aucune stipulation en ce sens.

Finalement, les requérants ont augmenté leur demande au titre de l’indemnité de procédure pour la porter à la somme de 3.000.- EUR.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Les parties défenderesses se sont opposées à la demande de résiliation du bail, au motif qu’il n’y aurait pas eu de manquement grave dans leur chef. Si elles reconnaissent l’existence de certains retards de paiement, ceux-ci n’auraient toutefois été que de quelques jours, d’autant plus qu’au début du bail, les relations entre parties auraient été bonnes et aucune réclamation n’aurait été faite par les requérants.

Elles font encore valoir que les parties requérantes ne sauraient invoquer la clause de résiliation aux torts exclusifs du locataire, celle-ci n’ayant vocation à s’appliquer qu’en cas de non-paiement de deux loyers successifs, ce qui ne serait pas le cas en l’espèce.

À titre subsidiaire, elles ont sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois.

Concernant l’indemnité de relocation, celle-ci serait à déclarer irrecevable pour être prématurée.

À titre reconventionnel, les parties défenderesses ont sollicité la somme de 23.770.-EUR à titre de trouble de jouissance subi pendant la période de location.

À cet égard, elles exposent que, dès le début du bail, elles auraient rencontré de nombreux problèmes. En premier lieu, le bien loué ne serait pas conforme à sa description, dans la mesure où l'annonce prévoyait que l'appartement de haut standing devait être équipé d'un climatiseur, de deux bornes électriques ainsi que d'un système de ventilation à double flux.

Elles indiquent par ailleurs avoir subi un dysfonctionnement du système d'eau chaude au courant du mois de mai 2024, problème qui se serait toutefois reproduit à partir du mois de décembre 2024. En ce qui concerne les bornes électriques, des difficultés auraient existé quant à leur utilisation, lesquelles n'auraient été résolues qu'au mois de mai 2024.

S'agissant du système de climatisation, de nombreuses interventions auraient dû être effectuées entre les mois de mai et juillet 2024, nécessitant notamment la présence des locataires.

Durant la période comprise entre les mois de mai et juin 2024, les parties défenderesses soutiennent ne pas avoir pu occuper les lieux en raison du dysfonctionnement du système de climatisation et des températures élevées, notamment en raison du fait que PERSONNE4.) souffrirait de problèmes de santé.

Au titre des manquements susmentionnés, les parties défenderesses estiment avoir droit aux montants suivants à titre de préjudice subi :
- 20 % du loyer pour le non-fonctionnement des bornes électriques au mois de mai, soit la somme de 1.980.- EUR ;
- 982,- EUR pour le dysfonctionnement du système d'eau chaude ;
- quatre mois de loyer pour le dysfonctionnement du système de climatisation, soit 19.800.- EUR.

Finalement, elles ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000.-EUR.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

- *Demande en résiliation et en déguerpissement*

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, t. VI, éd. 2000, 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 (cf. 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 (cf. Les Novelles, op. cit., n° 390e).

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 (cf. 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 (cf. Les Novelles, op. cit., n° 390e).

En l'espèce, si le tribunal n'entend pas minimiser la gravité des retards de paiement, il convient cependant de prendre en compte le fait que les parties défenderesses n'ont pas de dettes envers les bailleurs et qu'en général, les retards étaient de moins de 10 jours et que sauf à deux reprises ils ont dépassé le mois.

Il ne résulte par ailleurs d'aucune pièce versée aux débats que les parties bailleresses aient interpellé les défendeurs à ce sujet avant la mise en demeure du 25 juillet 2025 et l'introduction quasi concomitante de la présente demande, étant encore relevé qu'aucun préjudice spécifique n'est allégué.

Au vu de ce qui précède et afin de donner une ultime chance aux parties défenderesses de régulariser la situation, il convient de surseoir à statuer concernant ce volet et de refixer l'affaire à une prochaine audience en vue de déterminer si elles s'y sont conformées.

- *Troubles de jouissances et réduction de loyer*

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :
1. de délivrer au preneur la chose louée,
2. d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée,
3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le bailleur ne répond cependant pas des fautes du locataire.

Aux termes de l'article 1720 du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée. Cette obligation découle directement du contrat de bail dont l'objet est précisément la jouissance de la chose. La garantie de la jouissance paisible a en effet pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des obligations légales des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général no 181).

Lorsque l'exécution en nature n'est plus possible, il y a lieu à exécution par équivalent : c'est-à-dire condamnation à des dommages et intérêts pour le préjudice encouru par le preneur suite au trouble causé par le bailleur (cf. Yvette Merchiers, op. citée no 196).

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués.

Il s'en résulte que le bailleur qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance.

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat (cf. Henri de Page: Les principaux contrats, t. 4, no 605).

De l'autre côté, l'obligation d'user en bon père de famille de l'immeuble loué oblige le locataire, gardien du bien loué, d'avertir sans retard le bailleur des réparations à effectuer à l'immeuble loué, respectivement des dégradations y survenues. Le locataire, gardien du bien loué, dès qu'il lui est délivré, lui en assure la jouissance, usant de la chose pour son compte il la conserve sous sa surveillance, sa direction et son contrôle.

Le bailleur, étant contractuellement obligé de procurer une jouissance normale et complète, est tenu à garantie, quelle que soit l'origine du vice. Il importe peu que le vice provienne d'un tiers ou du bailleur lui-même, qu'il existe dès avant le bail ou qu'il survienne seulement au cours du contrat, ou encore qu'il soit inconnu du bailleur. Mais il faut toujours que le vice provienne de la chose même pour que la garantie joue.

Toutefois, si les dégradations proviennent d'un mauvais usage ou d'un manque d'entretien et de surveillance de la part du locataire, le bailleur n'aura pas à en répondre (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1997 n° 166, p.172 ; TAL, 15 février 2011, numéro 134345 du rôle ; TAL, 18 février 2014, numéro 156090 du rôle ; TAL, 16 février 2018, numéro 185.552 du rôle ; TAL, 23 avril 2021, numéro TAL-2020-02870 du rôle).

De prime abord, le tribunal tient à rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention. De même, suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit en rapporter la preuve, tandis que celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait ayant entraîné l'extinction de son obligation.

- Dysfonctionnement du système de chauffage

Le tribunal constate que le système de chauffage et de fourniture d'eau chaude serait, selon les échanges de correspondance WhatsApp entre parties, tombé en panne aux dates des 7 et 22 mai 2024.

Le fait qu'un tel système tombe occasionnellement en panne n'a rien d'anormal, aucun système n'étant infaillible. Il s'agit dès lors d'un aléa que le locataire doit supporter, d'autant plus que les lieux étaient neufs et qu'on pouvait légitimement s'attendre à ce que certains réglages doivent encore être effectués.

En outre, les pièces soumises à la juridiction de céans ne permettent pas de déterminer l'étendue précise des dysfonctionnements allégués ni leur durée. Il n'y a dès lors pas lieu de retenir que les locataires auraient été troublés dans la jouissance des lieux loués.

- Dysfonctionnement des bornes électriques

Concernant le mauvais fonctionnement de la borne électrique de recharge pour véhicule allégué par les parties défenderesses, il ressort des échanges de correspondance qu'en date du 9 avril 2024, ledit système ne fonctionnait pas. Toutefois, il apparaît que le problème a été résolu dès le lendemain.

Il ne ressort pas des échanges que ces difficultés aient persisté par la suite. Un problème d'utilisation du second badge est ultérieurement évoqué. Toutefois, il n'est pas établi avec suffisance qu'il s'agisse d'un dysfonctionnement du système lui-même, plutôt que d'une mauvaise utilisation par les locataires, lesquels auraient pu ne pas avoir correctement initialisé le badge concerné.

Ainsi, les éléments produits ne sont pas de nature à établir l'existence d'un trouble de jouissance dans le chef des locataires.

- Dysfonctionnement du système de climatisation

De prime abord, le tribunal relève que l'appartement litigieux, selon le contrat de bail signé entre parties, n'est pas équipé d'un système de climatisation, quand bien même un tel équipement figurait dans l'annonce diffusée par l'agence immobilière.

S'il existe une correspondance abondante entre parties au cours des mois de juin et juillet 2025 relative à la température élevée constatée dans l'appartement, les échanges portent essentiellement sur l'inefficacité alléguée du système de chauffage qui, selon les déclarations des requérants, pourrait être utilisé de manière limitée afin d'abaisser la température de l'ordre de trois degrés.

En l'absence d'éléments probants établissant que la température dans l'appartement loué, lequel ne dispose pas d'un véritable système de climatisation, aurait excédé les normales saisonnières en période estivale, y compris en cas de canicule, les parties défenderesses demeurent en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'un trouble de jouissance.

<u>Conclusion</u>

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.), introduite à titre de réparation du prétendu préjudice pour trouble de jouissance, est rejetée.

- *Accessoires*

Au vu de ce qui précède, le tribunal réserve encore la demande à titre d'indemnité de relocation, la demande en remboursement des frais d'avocats, la demande en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que les 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 à l'égard des parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre d'indemnité de procédure,

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle,

déclare les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

déclare la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) non fondée, partant en déboute;

pour le surplus, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **lundi, 20 avril 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15** en vue de déterminer si PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se sont conformés à leur obligation de s'acquitter des loyers le premier jour de chaque mois;

réserve le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE Martine SCHMIT

juge de paix greffière