Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 397/26
L-BAIL-484/25

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.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Joe MENDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

2) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant en personne

sub 2) n’étant pas présente

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 23 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 juin 2025. Lors de cette audience, l'affaire fut refixée au 22 octobre 2025 afin de régulariser la procédure à l'égard de PERSONNE4.) sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Lors de la prédite audience, PERSONNE3.) comparut en personne tandis que PERSONNE4.) n'était pas présente. L'affaire fut dès lors refixée aux fins de plaidoiries au 5 janvier 2026.

Lors de cette dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Joe MENDES et PERSONNE3.) furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE4.) n'était pas présente.

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 23 mai 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 s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum à leur payer la somme de 5.500.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, 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, sous peine d'une astreinte de 100.-EUR par jour.

Les requérants demandent encore à ce qu'il leur soit donné acte qu'ils se réservent le droit de réclamer la restitution des loyers dispensés à hauteur de 4.950.-EUR ainsi qu'une indemnité d'indisponibilité et de relocation à hauteur de 3.300.-EUR chacune.

Enfin, ils demandent la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 2.340.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire.

Finalement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de leurs prétentions, les requérants exposent que suivant contrat de bail conclu le 13 mai 2013 avec prise d'effet au 15 mai 2013 de la même année, les parties défenderesses ont pris en location auprès de PERSONNE5.) une maison unifamiliale située à L-ADRESSE3.), pour une durée de cinq ans, reconductible d'année en année, moyennant un loyer mensuel initial de 1.100.-EUR.

Ils expliquent qu'après le décès de la propriétaire, ils ont hérité de l'immeuble en indivision et produisent, à cet effet, un extrait du plan cadastral attestant de leur propriété.

Depuis janvier 2025, les parties défenderesses ne s'acquitteraient plus du paiement des loyers, et ce malgré plusieurs relances.

Les requérants soutiennent en outre que le non-paiement des loyers constitue une faute grave justifiant la résiliation judiciaire du bail et le déguerpissement des locataires.

Les requérants font encore valoir que conformément aux stipulations du contrat de bail, il aurait été consenti aux parties défenderesses une dispense du paiement des loyers correspondant à la période allant de la mi-mai à septembre 2013. En contrepartie directe de cette dispense, les défendeurs s'étaient engagés à procéder à la rénovation intégrale de la maison louée, incluant le nettoyage, la peinture, diverses réparations intérieures, la remise en état et l'entretien des extérieurs et abords, l'évacuation des déchets ainsi que la réparation de certains équipements.

Il aurait encore été convenu qu'en cas de manquement à ces engagements, constaté après la résiliation du bail et le déguerpissement, les requérants pourraient réclamer la restitution des loyers ainsi dispensés, soit un montant total de 4.950.-EUR. Il conviendrait dès lors de leur réserver ce droit dans l'attente du déguerpissement des lieux des locataires.

À l'audience des plaidoiries, les requérants ont augmenté leur demande afin d'y inclure les mois échus jusqu'en janvier 2026, portant le montant réclamé à 14.300.-EUR. Ils ont également sollicité que les demandes relatives à la restitution des loyers dispensés, à l'indemnité d'indisponibilité et à

l'indemnité de relocation soient réservées dans l'attente de l'exécution du déguerpissement. Les frais d'avocat et l'indemnité de procédure devraient, par conséquent, être réservés dans la même mesure.

En réponse aux arguments des parties défenderesses, ils ont précisé que le loyer devait continuer à être versé sur le même compte bancaire qu'auparavant.

Position des parties défenderesses

PERSONNE3.), dont il a été laborieux pour le tribunal de recueillir la position tant celui-ci divaguait et s'écartait du sujet, a déclaré représenter PERSONNE4.) en vertu d'une procuration. Il a expliqué ne pas avoir procédé au paiement des loyers au motif qu'il aurait été informé du décès de la propriétaire et qu'il s'attendait à recevoir un nouveau contrat de bail, ce qui ne se serait finalement pas produit.

Indiquant ne pas avoir su à qui adresser les paiements, il a affirmé n'avoir effectué aucun versement.

Motifs de la décision

En premier lieu, le tribunal relève qu'PERSONNE3.) a produit une procuration écrite censée l'autoriser à agir pour le compte de PERSONNE4.). Toutefois, la lecture du document laisse apparaître qu'il a été entièrement rédigé et signé par PERSONNE3.) lui-même, ce qui est de nature à entacher sa validité.

Il demeure cependant constant en cause que les parties défenderesses sont mariées, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'PERSONNE3.) peut valablement représenter PERSONNE4.).

Il y a dès lors lieu de statuer par un jugement contradictoire à l'égard de l'ensemble des parties.

Quant à la recevabilité

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par les parties requérantes est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

Quant au fond

- Arriérés de loyers

Conformément à l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur est tenu de régler le loyer aux termes convenus.

Dès lors que les parties défenderesses ne contestent pas leur qualité de locataires et qu'PERSONNE3.) a reconnu à l'audience ne pas avoir versé les loyers réclamés, la demande en paiement des arriérés de loyers doit être déclarée fondée pour le montant sollicité de 14.300.-EUR, avec intérêts légaux à compter des demandes en justice respectives.

- *Résiliation et 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 néanmoins de tenir compte des circonstances particulières de l'affaire et, plus précisément, du fait que les parties défenderesses, qui accusent un certain âge, ont expliqué qu'à la suite du décès de la bailleresse, elles n'auraient pas été en mesure de déterminer les coordonnées bancaires des nouveaux propriétaires.

Si les requérants affirment avoir sommé oralement et par écrit les parties défenderesses de s'acquitter des loyers, il y a toutefois lieu de constater qu'aucune pièce au dossier ne vient étayer ces affirmations.

Le tribunal relève en outre que le bail est en vigueur depuis mai 2013 et qu'aucun manquement antérieur relatif au paiement du loyer n'a été allégué.

Enfin, il convient également de souligner que les parties bailleresses, ayant récemment hérité du bien immobilier, ne font état d'aucun préjudice particulier dans leur chef.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, et afin d'accorder une ultime possibilité aux parties défenderesses de régulariser leur situation, il y a lieu de surseoir à statuer sur ce volet du litige et de renvoyer l'affaire à une audience ultérieure, en vue de vérifier si les obligations en souffrance ont été effectivement honorées.

Le surplus est également réservé.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant avec effet contradictoire à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande au titre des arriérés de loyers,

déclare la demande recevable ;

dit la demande en paiement d'arrières de loyers fondée pour le montant de 14.300.- EUR,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre des arriérés de loyers le montant de 14.300.-EUR, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice à savoir sur la somme de 5.500.- EUR à partir du 23 mai 2025 et sur la somme de 8.800.- EUR à partir du 5 janvier 2026, le tout jusqu'à solde,

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 d'apurer les arriérés de loyers et de s'acquitter des loyers futurs aux échéances contractuelles ;

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
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière