**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n° 461/26
du 03.02.2026
L-BAIL-771/25

**Audience publique du trois février deux mille vingt-six**

---

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

**PERSONNE1.)**,

demeurant à D-ADRESSE1.),

**partie demanderesse**,

comparant en personne,

**e t**

1) **PERSONNE2.)**, et

2) **PERSONNE3.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Léna MARTIN, avocat, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 27 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi 21 octobre 2025 à 0900 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi 13 janvier 2026 à 0900 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle PERSONNE1.) et Maître Léna MARTIN, avocat, se présentant pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.), 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,

## le jugement qui suit :

**Exposé du litige**

Par contrat de bail conclu le 29 janvier 2010 avec effet au 15 février 2010, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) (ci-après les consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.)), pour une durée de deux années reconductibles d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.125 euros et d'une avance sur charges de 260 euros, payables ensemble et d'avance au plus tard le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 27 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer les consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et pour voir ordonner le déguerpissement des consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.) endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Il demande encore la condamnation des consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 44.093,54 euros au titre des arriérés de loyers et avances sur charges, outre les intérêts, la somme de 250 euros au titre d'indemnité de procédure, à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire et la condamnation des consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

**Les moyens et prétentions des parties**

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que depuis le 1er janvier 2024, les consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seraient en défaut de paiement des loyers et avances sur charges. Par ailleurs, ils n'auraient pas payé la garantie locative prévue à l'article 22 du contrat de bail.

Il demande le paiement de la somme de 44.093,54 euros se composant comme suit :

- 32.520 euros au titre des loyer redus pour les mois de janvier 2024 à septembre 2025,
- 5.640 euros au titre avances sur charges redues pour les mois de janvier 2024 à septembre 20252
- 1.150 euros au titre de l'adaptation de la garantie locative suite à l'augmentation du loyer,
- 1.102,54 euros au titre du décompte des charges pour la période du 1er mai 2023 au 30 avril 2024,
- 3.681 euros au titre des intérêts de retard dus sur les loyers et avances sur charges impayés.

A l'audience des plaidoiries du 13 janvier 2026, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en paiement pour la porter à la somme de 51.933,54 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Les consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas contesté être en défaut de paiement du loyer et des avances sur charges depuis le 1er janvier 2024. Ils ont toutefois contesté le montant actuellement réclamés au motif que les augmentations de loyer intervenu en 2023 et en 2024 seraient disproportionnées et contraires aux dispositions de la loi.

**Appréciation**

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

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement**

PERSONNE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail et la condamnation des consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au déguerpissement endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Les consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ayant pas contesté le motif de résiliation et ayant reconnu être en défaut de paiement des loyers à l'audience des plaidoiries du 13 janvier 2026, il y a lieu de déclarer fondée.la demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement.

Quant au délai de déguerpissement à accorder aux consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois en raison de leurs problèmes de santé et de leur situation financière.

Il convient de rappeler qu'ils ont reconnu être en défaut de paiement des loyers et qu'ils ne se sont pas opposés à la résiliation du contrat de bail pour ce motif.

Au vu des éléments de la cause été plus particulièrement de la situation financière des consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

2. **Les arriérés de loyer et avances sur charges**

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a demandé le paiement d'un montant de 1.550 euros correspondant au loyer du mois d'octobre 2025 à janvier 2026 inclus.

En l’espèce, PERSONNE1.) réclame, aux termes de sa requête introductive d’instance, le paiement d’un montant total de 44.093,54 euros, tel que détaillé ci-dessus.

A l’audience des plaidoiries du 13 janvier 2026, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers et avances sur charges redus pour les mois d’octobre 2025 à janvier 2026 inclus.

L’augmentation du montant réclamé au titre d’un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu’elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l’espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d’instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Suivant l’article 1728 alinéa 2 du code civil, le preneur a l’obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aux termes de l’article 1315 du code civil, celui qui réclame l’exécution d’une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l’extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d’établir le bien-fondé de sa demande.

En l’espèce, le montant des arriérés de loyers est contesté par les consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

A l’audience des plaidoiries du 13 janvier 2026, les parties se sont accordées pour voir refixer ce volet de la demande de PERSONNE1.) dans l’attente d’une procédure à intenter par les consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant la Commission des loyers.

Il y a partant lieu de surseoir à statuer et de réserver les demandes des parties et les dépens.

## Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

la **dit** recevable,

**donne** acte à PERSONNE1.) de l’augmentation de sa demande,

**déclare** résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs d’PERSONNE2.) et à PERSONNE3.),

partant, **condamne** PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **3 (trois) mois** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de leur chef dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais d'PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

pour le surplus,

**sursoit** à statuer sur les demandes respectives des parties en attendant l'issue de la procédure à introduire devant la Commission des Loyers,

**refixe** l'affaire à l'audience publique du **19 mai 2026 à 9 heures, salle JP 0.15**, pour continuation des débats,

**dit** que la notification du présent jugement vaudra convocation des parties à cette audience,

**réserve** les droits des parties ainsi que les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

**Séverine LETTNER**
**Juge de paix**

**Tom BAUER**
**Greffier**