Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 504/26
Dossier no. L-BAIL-777/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 5 FEVRIER 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 Lila CESMEDAR, avocat, en remplacement de Maître Felix GREMLING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant en personne ;

en présence de :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.) ; comparant en personne et

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.), dûment représenté.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 29 août 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 jeudi, 6 novembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 janvier 2026, lors de laquelle Maître Lila CESMEDAR, en remplacement de Maître Felix GREMLING, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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 avait été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 29 août 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, principalement, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail du 11 novembre 2024, sinon du contrat de bail du 20 mars 2025 pour faute grave dans le chef du locataire et pour voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement.

Il y aurait en outre lieu de condamner le défendeur au paiement du montant de 600,- euros à titre d'arriérés de loyers et de 300,- euros à titre d'arriérés de charges de même qu'au paiement de 600,- euros à titre de paiement de meubles utilisés.

La requérante réclame également la condamnation du défendeur à lui payer une indemnité de 2.500,- euros pour préjudice moral sur base de l'article 1382 du code civil, ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de même que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) a en outre fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) afin de leur déclarer le jugement commun.

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose être propriétaire indivise d'une maison d'habitation avec ses deux frères précités. Suivant contrat de bail du 11 novembre 2024, les propriétaires auraient donné en location un appartement situé au 1er étage de la maison sise à L-ADRESSE1.) à PERSONNE2.). Aux termes de ce contrat de bail, PERSONNE1.) aurait été autorisée à demander la résiliation du bail.

Courant du mois de mars 2025, PERSONNE1.) aurait souhaité déménager au premier étage. PERSONNE2.) aurait accepté de déménager au sous-sol. Le loyer aurait été fixé à 900,- euros. PERSONNE1.) aurait réclamé le montant de 100,- euros à titre de charges locatives, PERSONNE2.) n'aurait été d'accord de payer le montant de 50,- euros seulement.

PERSONNE1.) n'aurait pas accepté de signer le deuxième contrat de bail.

Le 13 avril 2025, PERSONNE2.) se serait engagé à payer 600,- euros à PERSONNE1.) afin d'utiliser des meubles lui appartenant.

PERSONNE1.) aurait en date du 4 juin 2025 porté plainte contre PERSONNE2.) pour injures, détérioration de biens et violation du règlement interne.

Elle reproche à PERSONNE2.) ce qui suite :

- concernant les injures, il aurait insulté son conjoint et sa fille de « *sale race* » et de « *ta gueule* » ;

- concernant la détérioration de biens, il aurait :

- demandé à ses enfants de détruire les rosiers grimpants, plantés par Monsieur PERSONNE5.);
- détérioré les fleurs se trouvant dans le jardin arrière de la maison ;
- coupé la rhubarbe qui poussait dans le jardin pour la laisser pourrir au soleil et la jeter ;
- à plusieurs fois allumé un feu dans un pot de fleurs à côté d'un buisson de lilas pour faire des grillades, ce pourquoi la police est intervenue le 9 juillet 2025 afin de l'enjoindre de l'éteindre car la fumée noire remontait jusqu'au 1er étage de la maison;
- abattu le 10 juillet 2025 à 6.00 heures du matin, ensemble avec l'un des frères de la requérante, PERSONNE4.), et sans demander l'avis de la requérante, un arbre en parfaite santé, sous prétexte qu'il était malade, - *quod non* -;

-concernant la violation du règlement interne PERSONNE2.) aurait :

- laissé souvent ses enfants âgés de 7 et 9 ans seuls, sans surveillance ;
- ne respecterait pas le règlement, qui stipule une baisse du volume entre 20.00 heures et 8.00 heures, de sorte qu'il claquerait fréquemment les portes à n'importe quelle heure du soir et de la nuit, crie avec les enfants, tousse quotidiennement et écoute très fort de la musique;
- fume très régulièrement du cannabis devant ses enfants, et dont l'odeur remonte dans les chambres à coucher du premier étage (aux termes du contrat de bail le locataire s'engage à ne pas fumer dans l'appartement);
- gare systématiquement sa voiture sur la route, devant la remorque de la requérante, sinon devant la maison des voisins, bloquant ainsi la circulation et empêchant la jouissance des lieux par les voisins et la requérante;
- travaille les dimanches avec une débroussailleuse;
- crève les pneus des voitures de la requérante et de son mari;
- tire sur les corbeaux/corneilles avec une carabine à air comprimé.

Le 16 juin 2025, PERSONNE1.), son époux et son enfant se seraient rendus auprès de leur médecin généralise qui aurait constaté des « ruminations nocturnes, un syndrome anxieux et des troubles du sommeil (…) ».

Le 9 juillet 2025, PERSONNE1.) aurait envoyé une lettre recommandée à PERSONNE2.) lui proposant plusieurs dates afin de visiter l'appartement loué et de constater d'éventuels dégâts. Le locataire aurait estimé que la visite des lieux doive se faire en présence de tous les propriétaires.

PERSONNE2.) serait en outre responsable d'une inondation dans la cave cependant PERSONNE3.) aurait déclaré en être responsable pour couvrir le locataire.

PERSONNE1.) affirme que toute colocation paisible avec PERSONNE2.) serait impossible.

S’ajouterait le fait que les loyers et charges ne seraient pas payés. Il y aurait lieu de résilier le bail pour faute grave dans le chef du locataire.

Quant à la recevabilité de la requête

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et ses deux frères son propriétaires de l’immeuble. Aux termes de l’annexe d’un premier contrat de bail du 11 novembre 2024 signée entre partie, mandat spécial a été donné à PERSONNE1.) afin de résilier le contrat de bail.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) ne vit plus dans l’appartement visé par ce contrat de bail mais qu’il occupe un autre logement dans la maison. Un deuxième contrat a été rédigé mais n’a été signé par le locataire uniquement.

Il est de principe que « *tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis* » (article 815-2 1° du code civil), alors que les actes d’administration et de disposition requièrent le consentement de tous les indivisaires (article 815-3 du code civil).

La règle de l’unanimité, inscrite à l’article 815-3 du code civil, se justifie pour plusieurs raisons. La première, fondamentale, tient au fait que le droit de chaque indivisaire ne porte que sur une fraction non localisée du bien indivis. Dès lors, tout acte autre qu’une mesure conservatoire portant sur l’intégralité du bien indivis requiert nécessairement le consentement de tous les indivisaires sous peine de méconnaître le droit individuel de chacun. À cette première raison s’en ajoute une seconde, complémentaire, qui tient à l’absence de personnalité morale de l’indivision. L’abandon de la règle de l’unanimité n’aurait pu se faire qu’au bénéfice d’un système majoritaire qui eut impliqué l’existence d’un groupement doté de la personnalité juridique. A partir du moment où le législateur a refusé, à juste titre, de s’engager dans cette voie, le maintien de la règle de l’unanimité, expression d’une gestion commune des biens indivis, s’imposait.

A ces raisons de fond s’ajoutent des considérations d’opportunité. Les actes d’administration et de disposition visés à l’article 815-3, alinéa 1er du code civil postulent des décisions importantes qui engagent le patrimoine de chaque indivisaire. Au regard de l’importance des conséquences patrimoniales attachées à de tels actes, la règle de l’unanimité apparaît comme la protection la plus efficace que la loi puisse offrir à chaque indivisaire. Il était donc opportun de consacrer dans la loi ce principe de la nécessité d’un consentement unanime de tous les indivisaires à des actes d’une telle importance.

Cette règle d’unanimité s’applique également aux actions en justice. Ainsi, un indivisaire ne peut exercer seul une action en justice relative aux biens indivis et tous les indivisaires doivent être appelés à l’instance lorsque les intérêts de l’indivision sont en défense.

La mise en cause de tous les indivisaires dans la même instance se justifie non seulement en raison des considérations ci-dessus citées, mais encore compte tenu du risque de contrariété de jugements lorsque différentes affaires sont introduites séparément pour les coindivisaires.

Aucune disposition ne fait obstacle à ce que l’un des coindivisaires puisse ester en justice, soit comme demandeur, soit comme défendeur, au nom et pour le compte de l’indivision, cette possibilité de donner mandat spécial à celui qui agit ne heurtant pas la règle que nul ne plaide par procureur.

D'après l'article 815-3, alinéa 2 du code civil « *si un indivisaire prend en charge la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux* ».

Les actes d'administration couverts par le mandat tacite des indivisaires, conformément à l'article 815-3 du code civil, sont tous les actes qui ressortissent à l'exploitation normale du ou des biens indivis, exception faite de la conclusion et du renouvellement des baux.

Même si la résiliation ou la nullité ne sont pas directement visées par l'article 815-3 du code civil, le Tribunal retient que ces hypothèses doivent être traitées de façon identique à l'hypothèse du renouvellement du bail. En effet, dans la mesure où la résiliation ou la nullité conditionnent nécessairement le renouvellement du bail, celles-ci doivent se faire d'après le régime inscrit à l'article 815-3 du code civil.

En l'espèce, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) peut agir sur base du mandat signé lors du contrat de bail initial signé entre parties.

L'action introduite par PERSONNE1.) par la requête du 29 août 2025 est dès lors recevable.

Quant au fond

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* ».

Conformément à 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* ».

Il est constant en cause que PERSONNE2.) occupe un appartement au sous-sol de l'immeuble sis ADRESSE1.).

Aux termes du contrat de bail, le loyer mensuel est fixé à 900,- euros et les charges mensuelles à 50,- euros.

Le montant du loyer n'est pas contesté. PERSONNE1.) soutient cependant que PERSONNE2.) est redevable d'un montant de 100,- euros à titre de charges. PERSONNE2.) estime qu'un montant de 50,- euros est dû.

- *Quant à la demande en résiliation judiciaire du bail aux torts du locataire*

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention, deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus.

Comme annoncé à l'audience, le défendeur a versé un avis de débits portant sur le paiement du mois de juin 2025.

Aux termes de la requête, PERSONNE1.) affirme ne pas avoir reçu paiement des loyers des mois de juin et juillet 2025. Il résulte cependant d'un extrait de compte versé par la demanderesse en pièce numéroNUMERO1.) et de l'extrait versé en cours de délibéré que les loyers ont été payés. La demande est dès lors à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) réclame également paiement d'arriérés de charges alors que PERSONNE2.) ne verserait que 50,- euros de charges au lieu de 100,- euros par mois.

PERSONNE2.) conteste que des arriérés de charges soient dus.

Compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il n'est pas établi que PERSONNE2.) soit redevable d'arriérés de charges.

A défaut d'existence d'arriérés de loyers, respectivement de preuve de l'existence de charges impayés, aucune condamnation pécuniaire n'est à prononcer en l'état.

PERSONNE1.) reproche en outre à PERSONNE2.) toute une série de comportements inadaptés et rendant, selon elle, une cohabitation paisible impossible. Elle reproche en outre à PERSONNE2.) de ne pas avoir accepté une visite des lieux afin de constater des dégâts éventuels.

Il y a lieu de noter que PERSONNE2.) n'a pas refusé une visite des lieux mais a déclaré qu'elle devra se faire en présence des trois copropriétaires. Il ne résulte d'aucun élément du dossier que les propriétaires aient contacté le locataire depuis lors pour organiser une quelconque visite de l'appartement.

Ce comportement ne saurait être qualifié de motif grave et légitime justifiant actuellement la résiliation du bail.

Aussi, l'ensemble des griefs de PERSONNE1.), qu'elle relate en détail sur plusieurs pages, y compris ses déclarations faites lors qu'une plaine auprès de la police et des photos, ne sont confortés par le moindre élément de preuve objectif et tangible.

Compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, les déclarations de PERSONNE1.) restent à l'état d'allégation.

Compte tenu de ces considérations, le tribunal retient que PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve d'un manquement grave par le locataire justifiant la résiliation du bail, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire.

- Quant à la demande en paiement relative aux meubles utilisés par PERSONNE2.)

PERSONNE1.) réclame paiement de 600,- euros à titre de contrepartie « *de meubles utilisés* ».

PERSONNE2.) conteste la demande.

PERSONNE1.) verse en cause en pièce 8 un document indiquant que « *PERSONNE2.) nous doit encore* » 520,- euros et 80,- euros.

Il y a lieu de constater qu'aux termes de sa requête PERSONNE1.) affirme que le locataire utilise ses meubles.

Compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il n'est pas établi s'il s'agit en l'espèce d'une vente ou d'une mise à disposition de meubles. Aussi, PERSONNE2.) conteste formellement être redevable du montant réclamé de sorte que la demande telle que formulée est à déclarer non fondée.

- *Quant aux demandes à titre de dommages et intérêts pour dommage moral*

PERSONNE1.) réclame la réparation d'un préjudice moral. Elle verse en cause un certificat médical lui attestant des troubles du sommeil.

Il y a cependant lieu de constater qu'aucune faute n'est établie dans le chef de PERSONNE2.). Par conséquent aucun lien causal n'est établi entre le dommage invoqué et le comportement du locataire, de sorte que la demande en paiement à titre de dommages et intérêts de ce chef n'est pas fondée.

- *Les demandes accessoires*

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.* »

Compte tenu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu du sort réservé à sa demande, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Il y a encore lieu de déclarer le présent jugement commun à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.).

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 requête en la forme ;

dit les demandes recevables ;

les **dit** non fondées et en **déboute** ;

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance ;

déclare le jugement commun à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.).

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

Patrice HOFFMANN Sang DO THI