Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 704/26
L-BAIL-814/25

Audience publique du 19 février 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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**,

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Claire LAVANDIER, avocat, en remplacement de Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Marc THEWES, avocat 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 10 septembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l’affaire fut appelée à l’audience publique du 13 novembre 2025, puis refixée au 22 janvier 2026.

A la prédite audience, Maître Claire LAVANDIER, en remplacement de Maître Yves WAGENER et Maître Marc THEWES, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 10 septembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties et ordonner son déguerpissement endéans un délai de 15 jours à compter du présent jugement.
PERSONNE1.) a également conclu à l’allocation d’une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l’article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et à l’exécution provisoire du présent jugement.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l’appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 9 juin 2024, il a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d’un loyer mensuel de 850 euros, charges inclus.

Depuis un certain temps, PERSONNE2.) violerait son obligation de jouir des lieux en bon père de famille alors qu’il s’adonnerait à diverses nuisances, à savoir du bruit, du non-respect du Règlement d’ordre intérieur et des menaces proférées à l’encontre des autres résidents.

Pour prouver ses allégations, PERSONNE1.) a versé 6 attestations testimoniales.

PERSONNE2.) accuserait encore régulièrement des retards dans le paiement du loyer, de façon à ce qu’il violerait son obligation principale de payer le loyer aux échéances convenues.

Pour ces deux motifs, PERSONNE1.) conclut à la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de PERSONNE2.) et au déguerpissement de ce dernier.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conteste les demandes adverses.

En premier lieu, PERSONNE2.) conclut à voir écarter les attestations testimoniales rédigées en langue anglaise et non munies d'une traduction pour non-respect de la loi modifiée du 24 février 1984 sur le régime des langues.

Ces attestations testimoniales seraient encore imprécises et comporteraient des témoignages indirects, de sorte à ce qu'elles ne sauraient en aucun cas suffire à prouver les allégations du bailleur quant au comportement de PERSONNE2.).

Le contrat de bail conclu entre parties aurait encore été reconduit par un avenant du 18 juin 2025 et tous les faits auxquels se réfèrent les attestations testimoniales seraient antérieures à cette date. Ainsi, en reconduisant le contrat de bail, PERSONNE1.) aurait renoncé à faire valoir tout incident, fût-il avéré, permettant de résilier le contrat de bail pour faute grave.

Ensuite, PERSONNE2.) conclut à la nullité de la clause du contrat de bail interdisant de recevoir des personnes chez lui alors que cette clause serait contraire à l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

En ce qui concerne les paiements tardifs du loyer invoqués par PERSONNE1.), PERSONNE2.) ne les conteste pas mais fait valoir que le bailleur aurait toléré de tels retards de paiement dès le début du bail. Ainsi, PERSONNE1.) ne saurait se prévaloir d'une quelconque faute de ce chef et PERSONNE2.) renvoi à nouveau à l'avenant du 18 juin 2025 par lequel le contrat de bail en question aurait été reconduit, anéantissant toute argumentation de la part du bailleur en ce qui concerne une exécution fautive du contrat de bail.

PERSONNE2.) conclut partant à voir déclarer non-fondées les demandes adverses tendant à la résiliation du contrat de bail pour faute grave et à son déguerpissement forcé.

En tout état de cause, PERSONNE2.) accepte de quitter les lieux et a versé au Tribunal un certificat d'hébergement aux termes duquel il résidera ailleurs à compter du 19 février 2026.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) a formulé les demandes suivantes :

« (fichier) »

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste l'intégralité des demandes reconventionnelles adverses.

En effet, les lieux loués satisferaient à toutes les normes légales, de sorte à ce que la demande adverse tendant à la nullité du contrat de bail serait à déclarer non-fondée.

En ordre subsidiaire, pour le cas où le Tribunal ferait droit à la demande adverse tendant à la nullité du contrat de bail, PERSONNE2.) serait à déclarer occupant sans droit ni titre des lieux en question. Dans le même ordre d'idées, PERSONNE2.) serait à condamner à une indemnité d'occupation correspondant au loyer fixé, à savoir 850 euros. Au total, PERSONNE2.) serait ainsi à condamner au total à la somme de 15.300 euros à titre d'indemnité d'occupation.

PERSONNE2.) conclut au rejet de l'offre de preuve par visite des lieux ou par expertise pour défaut de pertinence et pour le motif que seul le bourgmestre serait la seule entité compétente pour apprécier la conformité d'un logement aux prescriptions légales.

Appréciation

Il est constant en cause que par un contrat de bail du 9 juin 2024, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 850 euros, charges inclus.

Pour des raisons de logique juridique, il y a d'abord lieu d'analyser la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à la nullité du contrat de bail pour s'intéresser, le cas échéant, à la demande de résiliation formulée par PERSONNE1.).

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conclut à la nullité *ab initio* du contrat de bail conclu pour défaut de conformité des lieux loués à la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et du règlement grand-ducal du même jour fixant les critères minimaux applicables.

Il appartient à PERSONNE2.) de prouver la non-conformité des lieux en question, la preuve étant libre.

Le seul élément de preuve fourni par PERSONNE2.) est l'offre de preuve par visite des lieux ou par expertise judiciaire.

L'article 351 du Nouveau Code de procédure civile dispose qu'«*une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver» et qu'«en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve*».

Par carence, le législateur entend l'abstention d'une partie d'apporter à l'administration de la preuve d'un fait qu'elle allègue le concours qu'elle a la possibilité de fournir. La mesure d'instruction a en effet un caractère subsidiaire et est destinée à compléter les éléments de preuve que les parties ont soumis au juge.

Au vu de l'absence de tout autre élément de preuve versé par PERSONNE2.) et au vu des contestations de la partie adverse, il y a lieu d'écarter l'offre de preuve litigieuse au regard des dispositions de l'article 351 du Nouveau Code de Procédure civile alors qu'elle tend à suppléer à sa carence dans l'administration de la preuve.

Faute d'avoir justifié des non-conformités du logement en question, la demande de PERSONNE2.) tendant à la nullité du contrat de bail est à déclarer **non-fondée**.

Quant à la résiliation du contrat de bail

PERSONNE1.) conclut à la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) a indiqué à l'audience qu'il quitterait les lieux le 19 février 2026, certificat d'hébergement à l'appui.

Il s'ensuit que les parties sont partant d'accord pour une résiliation du contrat de bail.

Il y a lieu d'en donner acte.

Le Tribunal retient par conséquent que le contrat de bail conclu entre parties le 9 juin 2024 est valablement **résilié** à la date du prononcé du présent jugement.

Il y a néanmoins lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant au **déguerpissement** de PERSONNE2.) endéans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement pour le cas où ce dernier ne respecterait pas son engagement formulé à l'audience de quitter les lieux.

Pour ces motifs, il n'y a pas lieu d'analyser les moyens et prétentions quant aux fautes graves alléguées, la recevabilité et la pertinence des attestations testimoniales versées.

Quant à la demande reconventionnelle subsidiaire

En ordre subsidiaire par rapport à sa demande de nullité du contrat de bail, PERSONNE2.) a conclu à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 600 euros par mois d'occupation pour « *compenser les multiples et graves non-conformités* » de la chambre en question.

PERSONNE1.) conteste cette demande.

Conformément aux développements qui précèdent, et alors que l'offre de preuve ne saurait être accueillie sur base des dispositions de l'article 351 du Nouveau Code de Procédure civile, PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve des non-conformités alléguées.

La demande reconventionnelle formulée en ordre subsidiaire, tendant à l'indemnisation d'un prétendu dommage résultant de non-conformités du bien pris en location, est ainsi à déclarer **non-fondée**.

Quant aux demandes accessoires

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige et alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **non-fondée**.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter par PERSONNE2.).

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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles et de son offre de preuve ;

dit qu'il n'y a pas lieu de faire droit à l'offre de preuve telle que formulée par PERSONNE2.) ;

déclare non-fondé le moyen de nullité du contrat de bail soulevé par PERSONNE2.) ;

déclare résilié d'un commun accord le contrat de bail conclu le 9 juin 2024 avec effet immédiat ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non-fondée la demande reconventionnelle subsidiaire tendant à l'indemnisation d'un prétendu dommage résultant de non-conformités du bien pris en location ;

dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit qu'il n'a a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière