Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 872/26
L-BAIL-638/23

Audience publique du 2 mars 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

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t

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

comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), en état de faillite suivant jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 10 mars 2025, actuellement représentée par son curateur Maître Caroline KLEES, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

comparant par son curateur, Maître Caroline KLEES, avocat à la Cour, demeurant à Bridel,

parties défenderesses

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 22 septembre 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-638/23.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 2 novembre 2023 à 15h, salle JP 0.02.

Après plusieurs remises contradictoires, l'affaire fut refixée à l'audience du 6 octobre 2025.

PERSONNE2.) n'a pas comparu, ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 3 novembre 2025.

En date du 13 octobre 2025, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du 1er décembre 2025.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut refixée à l'audience du 12 janvier 2026.

L'affaire fut décommandée et refixée à l'audience du 16 février 2026.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle Maître Michael WOLFSTELLER se présenta pour la partie demanderesse, Maître Geoffrey PARIS se présenta pour PERSONNE2.) et Maître Caroline KLEES représenta la société anonyme SOCIETE1.) en sa qualité de curateur.

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesses ainsi que le curateur 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 22 septembre 2023 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 31.298,94 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que le montant de 31.896,48 euros à titre de dommages et intérêts pour loyers non-perçus , à chaque fois avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement du montant de 4.000,- euros à titre de dédommagement pour frais et honoraires d'avocat conformément aux dispositions contractuelles. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne les condamnations pécuniaires.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1er septembre 2017, elle a donné en location à PERSONNE2.) et à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. un appartement au troisième étage dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.500,- euros, se chiffrant au moment du dépôt de la requête au montant de 2.899,68 euros, et d'une avance mensuelle sur charges de 250,- euros. Elle soutient que les parties défenderesses restent en défaut de payer la somme de 31.298,94 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de novembre 2022 à septembre 2023 inclus. Elle estime que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts des locataires.

La requérante fait valoir qu'en cas de résiliation judiciaire du bail aux torts des locataires, le bailleur est en droit de réclamer la réparation du préjudice subi en raison de l'inexécution du contrat jusqu'à sa prochaine échéance, à savoir jusqu'au mois d'août 2024 inclus, de sorte qu'elle réclame de ce chef la somme de (11 x 2.899,68 =) 31.896,48 euros.

Elle demande par ailleurs le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés, tel que prévu à l'article 7 du contrat de bail, et elle évalue ces frais sous toutes réserves au montant de 4.000,- euros.

Elle se réserve le droit de réclamer le remboursement des frais de remise en état de l'appartement.

A l'audience des plaidoiries du 16 février 2026, la requérante verse un décompte actualisé aux termes duquel elle augmente sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant total de 107.166,50 euros jusqu'au mois de février 2026 inclus. Elle est d'avis qu'au vu de la rédaction du contrat de bail, seul PERSONNE2.) est à qualifier de locataire. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Maître Caroline KLEES, en sa qualité de curateur de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., déclarée en état de faillite suivant jugement du 10 mars 2025, conteste que la société ait été locataire et elle soutient que PERSONNE2.) a signé le contrat de bail en son nom personnel. A titre subsidiaire, elle demande, au vu de l'état de faillite de la société, de ne pas prononcer de condamnation au paiement, mais d'uniquement fixer la créance.

PERSONNE2.) soutient au contraire qu'il a signé le contrat de bail en sa qualité d'administrateur-délégué pour le compte de société anonyme SOCIETE1.) S.A.. A l'appui de ses dires, il verse sa copie du contrat de bail sur lequel sa signature est apposée au-dessus d'un tampon de la société ce qui confirmerait qu'il l'a signé pour le compte de la société. Cela résulterait par ailleurs des échanges de courriels versés en cause. Le décompte des frais d'eau froide indiquerait par ailleurs le nom de la société.

Il conteste ainsi redevoir les montants réclamés et il donne à considérer que le contrat de bail ne prévoit pas de clause de solidarité.

A titre subsidiaire, il se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne les montants réclamés et la demande en résiliation du bail. Il s'oppose encore à la demande tendant à l'exécution provisoire du jugement. Il explique qu'il est âgé de 76 ans et qu'il ne dispose que d'une pension modique. Il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois.

Sur question du tribunal, PERSONNE2.) affirme qu'il habite depuis le début du bail dans les lieux loués.

La requérante soutient qu'il résulte clairement du contrat de bail que PERSONNE2.) est le locataire et que sur sa copie du contrat de bail, il n'y a pas de tampon de la société. Elle s'oppose à un délai de déguerpissement allongé à défaut d'une quelconque pièce versée par le locataire concernant d'éventuelles recherches de logement. Elle donne à considérer que mis à part un paiement à hauteur de 2.833,50 euros au mois d'avril 2023, aucun loyer n'a été payé depuis plus de trois années.

Le curateur conteste que PERSONNE2.) ait signé en sa qualité d'administrateur-délégué de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et elle indique qu'après la signature du bail litigieux, il y a eu des discussions relatives à la conclusion d'un bail commercial pour la société.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier qu'en date du 1er septembre 2017, PERSONNE1.) a donné en location un appartement sis au troisième étage d'un immeuble situé à ADRESSE3.). Il s'agit d'un appartement entièrement meublé comprenant deux chambres, un salon, une salle à manger, une cuisine équipée avec machine à laver et sèche-linge et une salle de douche.

Les parties sont en litige quant à la question de savoir qui des deux parties défenderesses a signé le bail en tant que locataire.

Le contrat de bail indique que le bail a été donné à « *dénommé(e) ci-après le « locataire » Monsieur PERSONNE3.) administrateur-délégué de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.* ».

A la dernière page du contrat versé par la bailleresse, le bail a été signé par « *Le locataire Monsieur PERSONNE3.)* » et il n'est pas contesté que c'est PERSONNE2.) qui a également paraphé les autres pages du contrat.

S'il est certes vrai que sur la copie du bail versée par PERSONNE2.) se trouve sous sa signature également un tampon de la société SOCIETE1.) S.A., il n'est pas établi que ce tampon y a été apposé le jour de la signature du contrat alors qu'il ne figure pas sur la copie du contrat de bail de la bailleresse. La présence de ce tampon sur la seule copie du locataire ne permet pas de conclure que c'est en sa fonction d'administrateur-délégué que PERSONNE2.) a signé le contrat de bail.

Le tribunal se doit de noter que l'indication de la fonction d'administrateur-délégué sur la première page du contrat de bail ne permet pas non plus de retenir que la société SOCIETE1.) S.A. est à considérer comme locataire. Il en va de même du fait que la facture de la société SOCIETE2.) S.A. du mois de novembre 2024 a été adressée à « SOCIETE1.) S.A. C/PERSONNE3.) ».

Compte tenu de ces considérations, le tribunal retient qu'il résulte de la rédaction du contrat de bail que c'est PERSONNE2.) seul qui est à considérer comme locataire.

Il y a partant lieu de mettre hors cause la société SOCIETE1.) S.A..

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 107.166,50 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de février 2026 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

A défaut de preuves de paiement des montants réclamés, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 107.166,50 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 31.298,94 euros à partir du 22 septembre 2023 et sur le montant de 75.867,56 euros à partir du 16 février 2026.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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 (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au

déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

La demande en paiement à titre de dommages et intérêts pour inexécution du contrat

Aux termes de la requête, la requérante sollicite, du fait de la résiliation du bail aux torts du locataire, le paiement de la somme de (11 x 2.899,68 =) 31.896,48 euros à titre de dommages et intérêts pour l'inexécution du contrat pour la période du mois de novembre 2023 à août 2024, date d'échéance du contrat.

A l'audience du 16 février 2026, la requérante n'a pas adapté cette demande et les loyers des mois de novembre 2023 à août 2024 sont inclus dans le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers.

Compte tenu de ces considérations, la demande telle que formulée dans la requête est à rejeter pour être devenue sans objet.

La demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat

La requérante réclame le remboursement de ses frais d'avocat qu'il évalue provisoirement au montant de 4.000,- euros sur base du point 7 des « conditions » du contrat de bail signé entre parties.

Il résulte de ce point 7 que les parties ont convenu que « *En cas de non-paiement de loyers, le Locataire accepte déjà de payer toutes les dépenses de procédures légales et frais d'avocat.* »

Il y a cependant lieu de constater que la requérante reste en défaut de verser une note d'honoraires et une preuve de paiement y relative, de sorte que l'existence des éventuels frais d'avocat n'est pas rapportée.

La requérante est dès lors à débouter de sa demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500.- euros.

L'exécution provisoire

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. »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

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

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

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

r e ç o i t la demande en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

d i t que seul PERSONNE2.) est à considérer comme locataire aux termes du contrat de bail signé en date du 1er septembre 2017,

partant,

m e t hors cause la société anonyme SOCIETE1.) S.A., en état de faillite,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 107.166,50 euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **107.166,50 euros (cent sept mille cent soixante-six euros et cinquante cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 31.298,94 euros à partir du 22 septembre 2023 et sur le montant de 75.867,56 euros à partir du 16 février 2026,

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

c o n d a m n e PERSONNE2.) à **d é g u e r p i r** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t que la demande en paiement à titre de dommages et intérêts telle que formulée dans la requête est devenue sans objet,

d i t non fondée la demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat,

d i t la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500.- euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **500.- euros (cinq cents euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Sang DO THI, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Sang DO THI
Greffière