Texte pseudonymisé

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

Répertoire fiscal n° 874/26
L-BAIL-855/25 et L-BAIL-1073/25

Audience publique du 2 mars 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 entre

PERSONNE1.) et **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

et

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne,

en présence de

PERSONNE4.) et **PERSONNE5.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

intervenant volontairement,

comparant par Maître Sarra MOUHLI, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange.

Faits

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **855/25** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 22 septembre 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 lundi, 10 novembre 2025 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Par requête en intervention volontaire – annexée à la minute du présent jugement – déposée le 10 décembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et

inscrite au rôle sous le numéro **1073/25** PERSONNE4.) et PERSONNE5.) A.M. PERSONNE5.) ont déclaré intervenir volontairement dans l'affaire 855/25 opposant PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Sur convocation émanant du greffe, l'affaire en intervention fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 5 janvier 2026 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 9 février 2026 et ensuite à l'audience publique du 16 février 2026, lors desquelles Maître Tom LUCIANI se présenta pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), tandis que PERSONNE3.) comparut en personne et Maître Sarra MOUHLI comparut pour PERSONNE4.) et PERSONNE5.) A.M. PERSONNE5.).

Le mandataire des parties demanderesses, la partie défenderesse et le mandataire des intervenants volontaires furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été fixé

le jugement qui suit

Par requête déposée le 22 septembre 2025 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer le montant de 1.375,- euros à titre d'arriérés de loyers ainsi que la somme de 2.400,- euros à titre d'indemnité de relocation, à chaque fois avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent qu'ils sont propriétaires d'un appartement sis à L-ADRESSE3.) et que suivant contrat de bail signé en date du 1er janvier 2023, le précédent propriétaire a donné en location à PERSONNE3.) le prédit appartement moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.075,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 175,- euros. Les requérants expliquent avoir augmenté le loyer à 1.200,- euros suivant courrier du 3 mars 2025.

Ils font valoir que par courrier daté du 1er juillet 2025, PERSONNE3.) les a informés qu'il entendait quitter les lieux pour le 31 août 2025. Il se serait cependant avéré que le jour prévu pour l'état des lieux de sortie, PERSONNE3.) avait hébergé des personnes inconnues dans l'appartement qui avaient entretemps procédé au changement des serrures. Ils expliquent que la police a été contactée et que ces personnes inconnues ont refusé de quitter volontairement les lieux en prétendant être des locataires de PERSONNE3.).

Les requérants expliquent que le contrat de bail interdit expressément la sous-location sans l'accord du bailleur et interdit également l'occupation des lieux par plusieurs personnes. Ils concluent ainsi à la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Ils précisent encore que le loyer et l'avance sur charges du mois de septembre 2025 à hauteur de 1.375,- euros n'ont pas été réglés, ce qui constitue une violation supplémentaire du contrat de bail, justifiant sa résiliation.

Ils réclament en outre une indemnité de relocation de deux mois à hauteur de 2.400,- euros.

Par requête en intervention déposée en date du 10 décembre 2025, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) déclarent avoir un intérêt pour intervenir dans le litige opposant d'un côté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et d'un autre côté PERSONNE3.) en affirmant qu'ils sont sous-locataires de PERSONNE3.) et qu'ils occupent l'appartement litigieux.

Ils formulent les demandes suivantes :
« *1. Principalement, à ne pas ordonner le déguerpissement des Intervenants et à leur permettre de devenir locataires de manière rétroactive au 1er septembre 2025 pour un loyer de 1.182,50 euros,*
2. Subsidiairement, à se voir octroyés un délai de résiliation de six (6) mois à compter de la date du jugement en application de l'article 12, paragraphe 3, de la Loi due le Bail,
3. Sinon, subsidiairement, à se voir octroyés un délai de résiliation de trois (3) mois à compter de la date du jugement en application de l'article 1736 du code civil,
4. Sinon, subsidiairement, à se voir octroyés un sursis à l'exécution d'une éventuelle décision de déguerpissement d'une durée de trois mois en application de l'article 16 de la loi sur le Bail,
5. A titre de dommage moral, le montant de 1.500 euros à payer par la partie qui sera considérée comme fautive de leur situation qui leur cause une détresse psychologique importante,
6. A titre de dommage matériel, le montant de 2.000 euros à payer par la partie qui sera considérée comme fautive de leur obligation de rechercher en urgence un nouveau logement, ce qui engendre des frais de déplacement, de déménagement et d'agence
ou tout autre montant même supérieur, à déterminer par Votre tribunal ou à dire d'expert, ce montant avec les intérêts légaux à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde, sinon à partir de tout autre date déterminée par Votre tribunal. »

Ils demandent encore à voir condamner soit PERSONNE1.) et PERSONNE2.), soit PERSONNE3.), sinon les trois, solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement, mais chacun pour le tout, à leur payer une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Ils soutiennent avoir conclu avec PERSONNE3.) au mois de décembre 2023 un contrat de sous-location oral portant sur l'appartement litigieux moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.150,- euros. Ils affirment avoir payé mensuellement, du mois de décembre 2023 au mois d'août 2025 inclus, ledit loyer à PERSONNE3.) et ils versent des preuves de paiement pour les mois de juillet et août 2025 ainsi que des attestations testimoniales pour prouver leur résidence continue dans l'appartement litigieux depuis le mois de décembre 2023.

Ils expliquent que lorsqu'ils ont appris que le bail principal a été résilié sans que leur contrat de sous-location n'ait été résilié, ils ont proposé aux propriétaires de leur payer le loyer directement à compter du mois de septembre 2025.

Ils font valoir qu'ils n'ont pas la possibilité de déménager immédiatement et qu'ils font des efforts pour se reloger. Ils donnent à considérer que les propriétaires n'entendent pas occuper personnellement l'appartement litigieux et qu'ils se sont déjà rencontrés lors de la visite avant l'acquisition des lieux loués.

Ils exposent que l'acte de vente du 10 février 2025 indique que les acquéreurs ont renoncé au crédit d'impôt et qu'ils sont tenus de respecter les baux, soit verbaux, soit écrits, pouvant exister sur l'immeuble. A supposer que les acquéreurs n'aient pas été informés de leur présence, ce manquement à une obligation d'information ne leur serait pas opposable.

Ils précisent que leur contrat de sous-location avec PERSONNE3.) a été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 juillet 2024 et que partant le contrat de bail pouvait valablement être conclu de manière verbale.

Ils soutiennent encore que si PERSONNE3.) est à l'origine de la résiliation du bail principal, il aurait également dû résilier le bail de sous-location avec un délai de préavis de six mois conformément aux dispositions de l'article 12 §3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, sinon avec un délai de préavis de trois mois en application de l'article 1736 du code civil. L'absence de notification de la résiliation devrait être considérée comme une faute dans le chef de PERSONNE3.).

Le même raisonnement s'appliquerait si le contrat de bail a été résilié soit de la faute de PERSONNE3.), soit pour besoin personnel dans le chef des propriétaires.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) estiment que l'augmentation de loyer dans le cadre du bail principal à 1.200,- euros est contraire aux dispositions légales et ils sont d'avis que le loyer ne saurait être augmenté au-delà du montant de 1.182,50 euros.

Compte tenu de la peur dans laquelle ils affirment vivre depuis la fin du mois d'août 2025, ils demandent que « la partie fautive » soit condamnée à leur payer une indemnité de 1.500,- euros pour préjudice moral. Ils réclament également que cette « partie fautive » soit condamnée à leur payer une indemnité pour préjudice matériel, tels les frais liés à la recherche d'un nouveau logement, à hauteur de 2.000,- euros.

A titre subsidiaire, ils sollicitent un sursis à l'exécution d'une éventuelle décision de déguerpissement d'une durée de trois mois sur base de l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Ils affirment avoir effectué des démarches utiles en vue de se reloger.

Lors des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent un nouveau décompte aux termes duquel, ils demandent à voir condamner PERSONNE3.) au paiement des montants suivants :

- loyers et avances sur charges de septembre 2025 à février 2026 : 8.250,- €
- décompte des charges 2024 (3.131,30 – 2.100) : 1.031,30 €
- indemnité de relocation : 2.750,- €

Ils précisent que le contrat de bail indique clairement que le bail est prévu pour l'occupation d'une personne et que la sous-location est prohibée. Ils contestent formellement avoir eu connaissance de l'occupation des lieux par PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

PERSONNE3.) explique avoir résilié le bail avec effet au 31 août 2025 et que dans la mesure où il avait trouvé un nouveau logement à partir du 15 juillet 2025, il a donné les clés à PERSONNE4.) pour qu'il puisse y rester jusqu'au 31 août 2025. Il conteste avoir conclu un contrat de sous-location avec PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Il demande ainsi au tribunal de mettre fin au plus vite au bail le liant avec les propriétaires et il sollicite des délais de paiement pour l'apurement des loyers et charges.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) affirment être sous-locataires de PERSONNE3.) depuis le mois de décembre 2023 et payer un loyer de 1.150,- euros depuis cette date. Ils estiment que ce contrat de bail verbal résulte à suffisance des pièces versées au dossier.

Ils reprochent ainsi à PERSONNE3.) d'avoir résilié le contrat de bail principal sans résilier le contrat de sous-location. Ils affirment avoir contacté la police le 1er septembre 2025 lorsque les propriétaires ont tenté de les faire expulser. Ils affirment avoir appris par hasard que le contrat de bail principal avait été résilié.

Ils soutiennent par ailleurs que l'ancien bailleur avait donné son accord concernant la sous-location et l'occupation des lieux par plus d'une personne, de sorte que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devraient respecter cet accord.

Ils maintiennent ainsi toutes les demandes telles que formulées dans leur requête.

PERSONNE3.) conteste tout accord de sous-location et il conteste que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aient occupé les lieux en tant que sous-locataires depuis 2023. Il affirme que ces derniers lui ont parfois rendu visite, mais qu'ils ne lui ont jamais payé de contrepartie, sauf pour les mois de juillet et août 2025. Il explique que c'est lui qui a contacté la police le 1er septembre 2025.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) met en doute la régularité des virements versés par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) pour les mois de juillet et août 2025 et ils donnent à considérer que ce prétendu loyer est inférieur au loyer convenu aux termes du bail principal. Il serait étonnant que PERSONNE3.) ait sous-loué à perte.

Ils affirment avoir vu PERSONNE4.) et PERSONNE5.) pour la première fois en date du 18 juillet 2025 lorsqu'ils ont visité l'appartement et leur avoir dit qu'ils devaient quitter les lieux pour la fin du mois d'août 2025.

Ils expliquent que lorsque les clés devaient être remises en date du 1er septembre 2025, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) avaient changé les serrures et que c'est PERSONNE3.) qui a appelé la police. Lorsque le serrurier appelé sur les lieux est venu, PERSONNE4.) aurait finalement ouvert la porte. Ils donnent à considérer que depuis

sept mois, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) occupent un appartement sans droit ni titre et sans payer le moindre loyer.
Ils concluent ainsi à l'irrecevabilité, sinon au rejet de toutes les demandes formulées par PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Motifs de la décision

- quant à la recevabilité des demandes

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

En ce qui concerne la requête en intervention volontaire de PERSONNE4.) et PERSONNE5.), le tribunal note que l'intervention volontaire n'est soumise à aucune forme particulière. Elle peut donc intervenir par simples conclusions prises à l'audience.

L'intervention volontaire est le fait pour une personne qui, de son propre mouvement, se mêle à une instance qu'elle n'a pas introduite ou qui n'est pas dirigée contre elle, soit pour faire déclarer que le droit litigieux lui appartient, soit pour s'assurer la conservation de ses droits qui pourraient être compromis par le résultat de l'instance (Précis Dalloz, Procédure civile, 23ème éd., no 1152).

Il faut que l'intervenant puisse se prévaloir d'un droit propre sur l'objet du litige distinct de celui qui est invoqué par les parties en cause (Répertoire de procédure civile et commerciale Dalloz, tome II, intervention, n° 3 et 5, édition 1955, n° 16).

L'intervenant doit donc avoir un intérêt personnel suffisant pour agir en conservation de ses droits.

En l'espèce, de par le fait de se considérer comme sous-locataires et de s'opposer à la libération des lieux qu'ils occupent, l'intérêt légitime, personnel et suffisant est donné dans le chef de PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

L'intervention volontaire de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) est dès lors recevable.

- quant au fond

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 1er janvier 2023, PERSONNE6.) a donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.075,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 175,- euros.

Suivant acte notarié de vente du 10 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis ledit appartement et par courrier du même jour, ils ont informé PERSONNE3.) de la reprise du bail ainsi que d'une augmentation du loyer à compter du mois de mars 2025 à 1.350,- euros et de la fixation des avances sur charges à 135,- euros.

Par courrier du 1er juillet 2025, PERSONNE3.) a informé les locataires de son intention de résilier le bail avec effet au 31 août 2025.

Il résulte des explications fournies que les bailleurs avaient accepté cette résiliation, mais qu'il s'est avéré en date du 1er septembre 2025 que les lieux étaient occupés par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) qui se prévalent d'un contrat de sous-location oral avec PERSONNE3.).

Face aux contestations de PERSONNE3.), il appartient à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) de rapporter la preuve de l'existence d'un contrat de sous-location oral.

En vertu de l'article 1715 du code civil, si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Il résulte des dispositions de l'article 1715 du code civil que si, en principe, la preuve d'un bail ne peut être faite que par écrit, il en est autrement lorsqu'il y a commencement d'exécution. Celui-ci peut provenir d'une occupation des lieux analogue à celle d'un locataire, fait matériel susceptible d'être prouvé par tous moyens.

Le bail est exécuté par l'occupation des lieux, mais cette occupation n'est pas à elle décisive : elle s'explique, en certains cas, en dehors de tout bail et ne peut, de manière absolue, constituer la preuve de l'exécution d'un contrat de louage.

En effet, la simple occupation est dès lors insuffisante pour prouver l'exécution d'un bail verbal. Il faut que cette occupation soit complétée par d'autres indices (TAL 18 février 2014, n° 156090).

Dès lors, pour que l'occupation des lieux soit considérée comme exécution d'un bail, il faut qu'elle ne soit pas équivoque et qu'elle ne puisse s'expliquer autrement.

D'autres éléments doivent encore confirmer la réalité du bail allégué. Pour que l'occupation des lieux puisse être considérée comme un élément de preuve de l'exécution du bail, elle doit faire apparaître clairement la volonté des parties de conclure un bail. Une occupation effective et prolongée peut présenter le caractère de vraisemblance requis pour constituer un commencement d'exécution. Il faut toutefois dans le chef de celui qui s'en prévaut non seulement l'exercice de droits, c'est-à-dire la jouissance des lieux occupés, mais encore l'accomplissement des obligations découlant du prétendu bail consistant par exemple dans le paiement régulier de loyers.

A noter qu'un bail verbal ne saurait résulter de la seule occupation des lieux alors que l'occupation peut avoir une autre cause, telle une occupation sans droit ni titre, un droit d'hébergement, une simple tolérance ou une convention d'occupation précaire.

Tout louage implique encore le paiement d'un prix ; le bail à titre gratuit ne se conçoit pas, le prix étant un élément essentiel (Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, Le louage de choses, n° 11).

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) affirment sous-louer l'appartement litigieux depuis le mois de décembre 2023 en accord avec l'ancien bailleur.

Le tribunal se doit cependant de constater qu'il ne résulte d'aucune pièce versée au dossier que l'ancien bailleur ait été informé d'une quelconque sous-location, respectivement occupation des lieux loués par PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

S'il est certes vrai qu'il résulte des attestations testimoniales versées en cause que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) semblent occuper l'appartement litigieux depuis environ deux ans, le tribunal note néanmoins que ces déclarations restent très vagues.

Par ailleurs, il ne résulte pas de ces attestations si un quelconque loyer a été payé par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à PERSONNE7.).

Le message Whatsapp versé par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'est pas suffisamment précis pour retenir qu'un loyer mensuel a été payé de façon régulière à PERSONNE3.) pour l'appartement litigieux depuis le mois de décembre 2023.

Il n'est partant pas établi qu'un contrat de sous-location verbal a existé depuis le mois de décembre 2023.

En ce qui concerne les mois de juillet et août 2025 pendant lesquels il n'est pas contesté que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont occupé l'appartement litigieux, le tribunal note que le simple fait que ces derniers aient effectué deux virements avec la mention « rent » ne permet pas de retenir qu'il y a eu volonté de conclure un contrat de sous-location, d'autant plus que le montant payé par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) est inférieur au loyer que devait PERSONNE3.) à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le tribunal déduit au contraire des éléments du dossier que les parties étaient liées par un lien d'amitié et que PERSONNE3.) a temporairement voulu aider ses compatriotes.

Dans ces conditions, le tribunal retient que la preuve de l'existence d'un contrat de sous-location verbal ne résulte pas à suffisance des éléments produits au dossier.

<u>La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décompte des charges dirigée contre PERSONNE3.)</u>

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la somme de (8.250 + 1.031,30 =) 9.281,30 euros.

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.

Il est encore de principe que le locataire est tenu au paiement du loyer jusqu'à la restitution des lieux loués au bailleur. Etant donné qu'en l'occurrence, les lieux ne sont pas libres d'occupation, la demande en paiement est fondée en principe.

PERSONNE3.) ne remet pas en cause le décompte versé à l'audience, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par les requérants pour le montant total de 9.281,30 euros.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE3.) de pouvoir apurer la dette par des paiements échelonnés, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1244 du code civil, « *le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état* ».

Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi. Le débiteur malheureux est celui qui éprouve des difficultés réelles et sérieuses à s'acquitter de ses engagements immédiatement sans que ces difficultés relèvent de la force majeure, ou qui subirait un préjudice sérieux à le faire pour des raisons plus ou moins indépendantes de sa volonté.

Ainsi, ce délai de grâce n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable, qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et, en fonction de cette projection, indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (CA, 25 octobre 2006, n° 31036).

Le tribunal se doit de noter qu'en l'occurrence, les bailleurs s'opposent à la proposition de PERSONNE3.) qui, en tout état de cause, ne produit pas de plan de paiement et qui ne verse aucune pièce permettant au tribunal d'apprécier sa situation financière.

Compte tenu de ces considérations, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE3.) en obtention d'un délai de paiement.

<u>La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE3.)</u>

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).

En l'espèce, il n'est pas contesté que depuis le mois de septembre 2025 plus aucun loyer n'a été payé. PERSONNE3.) ne s'oppose par ailleurs pas à la résiliation du bail.

Il y a partant lieu de résilier le bail aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et d'ordonner son déguerpissement, avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef, dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

L'indemnité de relocation

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de relocation à hauteur de 2.750,- euros.

L'article 1760 du code civil dispose: «*En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.*»

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (op. cit).

En l'espèce, les lieux loués n'ont pas encore été restitués, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation. Il est en effet possible que l'objet du bail puisse être reloué dès la libération des lieux. Tendant à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle, la demande de paiement d'une indemnité de relocation est prématurée de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Les demandes formulées par PERSONNE4.) et PERSONNE5.)

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent en premier lieu au tribunal de ne pas ordonner leur déguerpissement et de leur permettre à devenir locataires de manière rétroactive au 1er septembre 2025 pour un loyer de 1.182,50 euros.

Le tribunal déduit des explications fournies à l'audience que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent à voir être liées par un contrat de bail avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ce à quoi ces derniers s'opposent formellement.

Compte tenu du refus de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et à défaut d'indication de base légale en vertu de laquelle le tribunal serait en droit d'imposer un contrat de bail à un propriétaire, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont à débouter de cette demande.

A défaut d'avoir la qualité de sous-locataires, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne sauraient solliciter un quelconque délai de résiliation sur base de la loi du 21 septembre

2026 sur le bail à usage d'habitation, respectivement sur base de l'article 1736 du code civil.

En ce qui concerne la demande tendant à l'octroi d'un sursis à l'exécution d'une éventuelle décision de déguerpissement sur base de l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le tribunal note qu'une telle demande ne peut être demandée qu'en cas d'existence d'une condamnation à déguerpir au moment où la demande en sursis est formulée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. La demande est partant à déclarer irrecevable.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent finalement à voir condamner « la partie fautive » à leur payer le montant de 1.500,- euros à titre de dommage moral ainsi que le montant de 2.000,- euros à titre de dommage matériel.

A défaut de preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE3.) ou de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces demandes sont également à déclarer non fondées.

Les demandes accessoires

En ce qui concerne les demandes en allocation d'une indemnité de procédure, 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, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont à débouter de leur demande.

Il serait cependant inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE3.) fondée pour le montant de 350.- euros.

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.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance principale et de

condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance en intervention.

P a r c e s m o t i f s :

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

reçoit les demandes principales et en intervention volontaire en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en paiement,

dit que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne rapportent pas la preuve de l'existence d'un contrat de sous-location les liant avec PERSONNE3.),

dit la demande en paiement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 9.281,30 euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **9.281,30 euros (neuf mille deux cent quatre-vingt-un euros et trente cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 1.375,- euros à partir du 22 septembre 2025 et sur le montant de 7.906,30 euros, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.),

condamne PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** le requérant 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,

dit non fondée la demande en paiement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à titre d'indemnité de relocation, partant en **déboute**,

dit non fondé l'ensemble des demandes formulées par PERSONNE4.) et par PERSONNE5.), partant en **déboute**,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondée la demande de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu’il n’y a pas lieu d’ordonner l’exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l’instance principale et PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l’instance en intervention.

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