Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 877/26
L-BAIL-1054/25

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 Marc MODERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse

comparant en personne,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 5 décembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-1054/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 12 janvier 2026 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 16 février 2025, lors de laquelle Maître Marc MODERT se présenta pour la partie demanderesse tandis que PERSONNE2.) se présenta personnellement à ladite audience.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions respectivement leurs explications et déclarations.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 5 décembre 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, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.600,- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux tels que de droit, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans les plus brefs délais. Le requérant 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.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1er juin 2023, il a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble situé à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700,- euros. Il soutient que depuis le mois de mars 2025, le locataire ne règle plus que le montant mensuel de 500,- euros, de sorte qu'il redoit la somme de (8 x 200 =) 1.600,- euros jusqu'au mois d'octobre 2025 inclus. Il 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 du locataire.

A l'audience des plaidoiries du 16 février 2026, le requérant augmente sa demande en paiement au montant total de 2.200,- euros à titre de solde des loyers et charges dus jusqu'au mois de janvier 2026 inclus. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) ne conteste pas redevoir les montants réclamés. Il explique avoir réduit le montant mensuel à 500,- euros en raison fait que malgré demandes de sa part, le bailleur n'entretient pas les lieux loués. Il soutient que dans la cuisine les prises électriques n'ont pas de caches, ce qui serait dangereux, que les escaliers sont cassés, qu'il y a des cafards dans la cuisine ainsi que des rats dans l'arrière-cour. Il explique qu'en début de bail, le loyer était de 500,- euros, qu'il a été augmenté à 600,- euros en raison de l'augmentation du prix de l'électricité et que par la suite, le bailleur a réclamé 100,- euros en plus pour l'entretien de la maison. Il donne cependant à considérer que le bailleur n'a jamais réagi aux doléances des locataires et il affirme lui avoir dit qu'il n'allait plus payer les 200,- euros pour les frais à compter du mois de mars 2025. A l'appui de ses dires, il montre quelques photos sur son téléphone portable. Le défendeur fait finalement valoir que le bailleur veut libérer l'immeuble afin de pouvoir y établir une table d'hôte.

Compte tenu de ces considérations, il conteste la demande en paiement et il s'oppose à la résiliation du bail. Il explique qu'il serait d'accord à payer le montant mensuel de 700,- euros, si le bailleur effectue les réparations nécessaires.

Le requérant conteste avoir été informé de quelconques problèmes, voire avoir été mis en demeure d'y remédier. Il donne à considérer que le bail prévoit que les locataires sont tenus d'entretenir et de nettoyer eux-mêmes les lieux loués au moins une fois par semaine.

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 que suivant contrat de bail écrit ayant pris effet le 1er juin 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble situé à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700,- euros et d'un montant de 100,- euros à titre de charges.

La demande en paiement à titre de solde des loyers et charges

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame la somme de (11 x 200 =) 2.200,- euros à titre de solde des loyers et charges dus pour la période de mars 2025 à janvier 2026 inclus.

Le tribunal déduit des explications d'PERSONNE2.) à l'audience qu'il soulève l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de l'intégralité des loyers et des charges.

L'exception d'inexécution est prévue à l'article 1134-2 du code civil et sous-entendue dans tout contrat synallagmatique. Elle ne permet au locataire de suspendre temporairement l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

S'il est admis que l'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur, cette exception ne peut cependant devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou pour le moins suffisamment vraisemblable (Yvette MERCHIERS, Le bail en général-Larcier 1989, n°180 et 244, Depage-Traité élémentaire de droit civil, t.IV, n°651). L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée, lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°400 et 401, TAL, jugement n° 130 /91 du 27.06.1991, rôle n° 42519).

La défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée, même si elle est imparfaite. Le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu (Civ 3, 21.12.1987, Bull III n° 212 ; Civ 3, 21.11.1990, Bull. III n° 238).

En l'espèce, PERSONNE2.) ne rapporte aucune pièce à l'appui de ses affirmations selon lesquelles il aurait informé le bailleur des prétendus problèmes relatifs aux lieux loués. Il ne justifie pas non plus avoir mis le bailleur en demeure de remédier à des soi-disant désordres et de l'avoir averti qu'il procèderait à une réduction du loyer à compter du mois de mars 2025

Mis à part quelques photos sur son téléphone portable qui ne sont pas datées et pas concluantes, il ne verse par ailleurs aucune pièce prouvant la réalité des problèmes soulevés qui sont formellement contestés par le bailleur et qu'en raison de ces désordres la jouissance des lieux loués a été sérieusement compromise.

Il résulte dès lors de l'ensemble des développements qui précèdent qu'un manquement du bailleur à son obligation d'entretien n'est pas établi et que le locataire est mal fondé à se retrancher derrière l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement intégral des onze dernières mensualités.

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

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

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 2.200,- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 1.600,- euros à compter du 5 décembre 2025 et sur le montant de 600,- euros à compter du 16 février 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

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

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate qu'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 trois mois à partir de la notification du présent jugement.

L'indemnité de procédure

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

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, il convient de débouter le requérant de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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 la demande en paiement fondée à hauteur de 2.200,- euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **2.200,- euros (deux mille deux cents euros)** avec les intérêts légaux sur le montant de 1.600,- euros à compter du 5 décembre 2025 et sur le montant de 600,- euros à compter du 16 février 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'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 3 (trois) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** 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,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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