Texte pseudonymisé

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

Répertoire 884/26
L-BAIL-769/23

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

e n t r e

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

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

parties demanderesses

comparant initialement par Maître Rui VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher

comparant actuellement par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher

e t

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

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Vânia FERNANDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par la suite par Maître Carine SULTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience du 2 février 2026 par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Carine SULTER, avocate à la Cour, les deux 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 15 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 janvier 2024. Lors de cette audience, Maître Vânia FERNANDES se présenta pour PERSONNE3.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 29 janvier 2024. Par la suite, l'affaire fut refixée à maintes reprises.

Lors de l'audience du 2 février 2026 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Erol YILDIRIM, en remplacement de Maître Rui VALENTE, et Maître Luca GOMES, en remplacement de Maître Carine SULTER, cette dernière en remplacement de Maître Vânia FERNANDES, 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,

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

Par requête déposée le 15 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- constater les manquements contractuels dans le chef de la partie défenderesse ;
- prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse ;
- ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse des lieux loués;
- condamner la partie défenderesse au paiement de 5.100.-EUR au titre d'arriérés de loyers, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, augmentés des intérêts légaux à compter de la présente demande, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;

- condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner la partie défenderesse au paiement de 1.500.-EUR à titre d'honoraires d'avocat, montant provisoire sous réserve d'augmentation, conformément à la jurisprudence fondant la répétition des frais d'avocat sur la responsabilité civile ;
- condamner la partie défenderesse aux frais et dépens ;
- déclarer le jugement exécutoire par provision, nonobstant appel ou opposition, sur minute et avant enregistrement.

À l'appui de leur requête, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que suivant acte de vente du 2 août 2017 ils ont acquis une maison sise à ADRESSE2.). Ils auraient ainsi repris le contrat de bail liant la partie défenderesse avec l'ancien propriétaire.

Le loyer initialement fixé à 1.080.-EUR aurait été réduit d'un commun accord à 850.-EUR.

Depuis janvier 2019, les loyers n'auraient plus été payés selon les échéances convenues, et la situation se serait aggravée par plusieurs défauts de paiement.

À partir du mois de juin 2023, la partie défenderesse refuserait purement et simplement de payer le loyer.

À ce jour, les arriérés s'élèveraient à 5.100.-EUR.

Malgré de nombreuses relances, aucun règlement n'aurait été effectué.

Les manquements répétés, à savoir paiements tardifs, irréguliers et finalement absence totale de paiement, constitueraient autant de fautes contractuelles justifiant la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement du locataire.

À l'audience des plaidoiries, les requérants ont exposé que, depuis le dépôt de leur requête, l'ensemble des loyers avait été réglé, tout en maintenant leur demande en résiliation du bail et en déguerpissement. Ils soutiennent en effet que le locataire continuerait à s'acquitter du loyer de manière irrégulière et aléatoire. Ils indiquent ainsi à titre d'exemple que le loyer du mois de janvier 2026 n'aurait été payé que le 12 janvier du même mois. Ils ont encore versé un décompte retraçant l'ensemble des retards de paiement depuis l'année 2019.

Sur question, les requérants ont précisé qu'il n'existait pas de bail écrit, mais qu'un bail oral liait les parties.

La partie défenderesse a, pour sa part, également confirmé l'existence d'un bail oral. Elle s'est opposée à la résiliation du contrat de bail en faisant valoir qu'elle avait rencontré des difficultés de paiement en 2023, mais qu'elle avait depuis apuré l'intégralité de ses dettes. Elle soutient par ailleurs procéder désormais au paiement régulier du loyer dans le mois où il est dû.

À titre subsidiaire, PERSONNE3.) fait valoir qu'il est veuf et père de deux enfants à charge, de sorte qu'il sollicite, le cas échéant, l'octroi d'un délai de déguerpissement le plus long possible.

Motifs de la décision

Etant donné que les parties s'accordent pour dire qu'un bail oral existe entre elles, le tribunal est compétent pour connaître de la demande.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

Les parties requérantes reprochent au défendeur, même s'il a entretemps apuré l'intégralité de ses dettes, de s'être acquitté du loyer de manière irrégulière et non aux échéances prévues.

En principe, le non-paiement du loyer aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient toutefois au juge d'apprécier, au regard des circonstances particulières de l'espèce, si le manquement présente une gravité suffisante pour justifier une résiliation (cf. Les Novelles, Droit civil, t. VI, éd. 2000, n° 388 bis).

Selon les situations, le non-paiement d'un terme de loyer – voire de plusieurs – peut ainsi ne pas être considéré comme une cause suffisante pour résilier le bail. Le rôle du juge est d'adopter une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu de l'ensemble des circonstances.

PERSONNE3.) fait valoir qu'il a, par le passé, rencontré des difficultés financières, en particulier au cours de l'année 2023. S'agissant du non-respect des échéances, il soutient qu'aucun accord n'a été conclu entre les parties quant à une date de paiement du loyer.

Il convient de rappeler qu'en matière de périodicité du loyer, les parties sont libres de fixer les modalités de paiement, y compris l'échéance. En pratique, il est le plus souvent convenu que le loyer est dû le premier jour du mois auquel il se rapporte. À défaut d'accord, il appartient au juge de

fixer l'échéance selon l'usage des lieux (J.P. Lux, 8 mars 1999, Marianne Harles, « Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence », Pasicrisie luxembourgeoise, t. 31, n° 100, p. 334), l'usage à Luxembourg étant celui d'un paiement « praenumerando » (T.A. Lux, 26 mai 1988, G. Krieger, *Le bail commercial*, Promoculture, 1997), c'est-à-dire anticipé (Le contrat de bail en droit luxembourgeois, Lex Thielen, éd. 2020, p. 101).

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résiliation en présence de manquements limités ou justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Les Novelles, op. cit., n° 393). Il peut également tenir compte des faits survenus en cours d'instance, notamment du règlement des arriérés de loyer (cf. Les Novelles, op. cit., n° 390e). La résiliation d'un bail ne peut être prononcée qu'en raison d'une inexécution grave imputable à l'une des parties (cf. Les Novelles, op. cit., n° 388 ter a).

Il a par ailleurs été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée au regard de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel., 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge peut ainsi refuser la résiliation aux torts du locataire s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont pas mis en péril. La Cour de cassation belge a confirmé cette approche dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015), rappelant que la gravité de l'inexécution doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage pour le bailleur.

Il convient également de rappeler que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier si une résiliation du bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans ce cas, le juge doit se montrer indulgent (cf. Les Novelles, op. cit., n° 390e).

En l'espèce, il n'est pas contesté que, malgré l'absence de fixation contractuelle d'une échéance de paiement, PERSONNE3.) ne s'est pas acquitté du loyer dans un délai raisonnable, accumulant parfois des retards de plusieurs mois, ainsi qu'il ressort du décompte produit par les requérants et non contesté par le défendeur.

Toutefois, le tribunal relève également que les bailleurs ont toléré ce comportement durant plusieurs années, les premiers manquements remontant à 2019. De surcroît, aucune mise en demeure n'a été adressée à PERSONNE3.) avant la saisine du tribunal. Il convient également de relever que le loyer, dont le montant n'est pas contesté, a été diminué en octobre 2021 pour passer de 1.080.-EUR à 850.-EUR, sans que les requérants n'apportent d'explication à ce sujet.

Sans minimiser la gravité des retards de paiement, le tribunal doit tenir compte du fait que le bail verbal est en vigueur depuis au moins 2017 et

que, depuis le dépôt de la requête, le défendeur s'est acquitté régulièrement de ses obligations locatives dans le mois où le loyer était dû. Il convient également de relever que les parties demanderesses n'allèguent aucun préjudice particulier résultant des retards de paiement.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de préciser que le loyer est dû le premier de chaque mois et, afin d'offrir une ultime possibilité à PERSONNE3.) de s'y conformer, de surseoir à statuer sur ce volet du litige et de renvoyer l'affaire à une audience ultérieure, en vue de vérifier si le locataire respecte effectivement ses obligations.

Le surplus est réservé.

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 à l'égard des parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

se **déclare** compétent pour en connaître ;

déclare la demande recevable ;

constate que la demande à titre d'arriérés de loyers est devenue sans objet ;

dit que le loyer est payable le 1er jour de chaque mois auquel il se rapporte ;

pour le surplus, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **lundi, 1er juin 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15** en vue de déterminer si PERSONNE3.) s'est conformée à son obligation de s'acquitter des loyers aux échéances ;

réserve le surplus.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière