Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 944/26
L-BAIL-519/25

Audience publique du 4 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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Gwendoline BELLA, avocate à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Christian BOCK, 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 4 juin 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 août 2025 lors de laquelle Maître Christian BOCK se présenta pour PERSONNE2.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 novembre 2025, puis remise au 28 janvier 2026.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Gwendoline BELLA, en remplacement de Maître David YURTMAN, et Maître Christian BOCK 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 remis,

le jugement qui suit:

Par requête déposée le 4 juin 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 27.550.-EUR, correspondant au remboursement de la part des loyers et charges acquittée par lui entre mars 2022 et juillet 2024, augmentée des intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 25 octobre 2024, sinon à compter de la présente demande, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

La partie requérante sollicite en outre une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose qu'entre printemps 2020 et juillet 2024, sans préjudice quant aux dates exactes, il se serait trouvé en couple avec la partie défenderesse. Ils auraient d'abord cohabité dans un logement appartenant à la partie défenderesse situé à ADRESSE3.).

À compter du 1er mars 2022, les parties se seraient installées ensemble dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), en vertu d'un contrat de bail signé le 17 janvier 2022. Le loyer et les charges mensuels s'élevaient à 1.900.-EUR.

Durant toute la période d'occupation, les mensualités dues auraient été intégralement acquittées par la partie requérante, comme en témoigneraient les extraits bancaires versés au dossier.

Au courant du mois de juillet 2024, la partie défenderesse aurait mis un terme à la relation.

Par courrier du 25 octobre 2024, la partie requérante, par l'intermédiaire de son mandataire, aurait réclamé le remboursement de 63.420.-EUR, comprenant notamment la part des loyers et charges acquittée seule.

La partie défenderesse, par l'intermédiaire de son conseil, aurait contesté toute obligation de remboursement dans un courrier du 30 octobre 2024.

La partie requérante a réitéré sa demande par courrier du 26 novembre 2024, en vain.

La requérante fait valoir qu'en vertu du contrat de bail signé le 17 janvier 2022, les parties étaient co-locataires et donc co-débitrices des loyers et charges afférents au logement occupé jusqu'en juillet 2024. Chacune devait supporter la moitié des montants dus.

Cependant, la partie requérante aurait réglé seule l'intégralité des loyers et charges pendant toute la durée du bail, sans participation de la partie défenderesse. Conformément à l'article 1236 du Code civil, *« une obligation peut être acquittée par toute personne qui y est intéressée. »*

En outre, l'article 1251, 3° du Code civil disposerait que « *la subrogation a lieu de plein droit au profit de celui qui, tenu avec d'autres au paiement de la dette, avait intérêt de l'acquitter. »*

La partie requérante, ayant payé la part incombant à la partie défenderesse, disposerait ainsi d'un recours en remboursement fondé sur la subrogation légale.

Finalement, la requérante fait valoir que le montant réclamé s'élèverait à 27.550.-EUR, correspondant à la quote-part des loyers et charges acquittée pour la période de mars 2022 à juillet 2024, auquel s'ajouterait les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 25 octobre 2024, à défaut à compter de la présente demande, sinon du jugement.

À l'audience des plaidoiries, le requérant a maintenu l'ensemble de ses demandes. Il a fait valoir qu'en l'espèce, le bail avait été signé par les deux parties au présent litige, lesquelles seraient dès lors codébiteurs. En réponse aux arguments de la partie défenderesse, il a fait plaider que par le mécanisme de la subrogation légale, il aurait acquis la qualité de bailleur en récupérant les droits et actions de ce dernier. Il affirme par ailleurs qu'il n'y aurait pas eu de mise en commun des ressources et que seul son compte bancaire aurait servi au paiement des loyers. Selon lui, la situation

ne relèverait donc pas d'une action entre concubins pour charges communes.

La partie défenderesse a, pour sa part, soulevé en premier lieu l'incompétence matérielle du tribunal pour connaître de la demande, celle-ci n'opposant pas un locataire à un bailleur mais deux colocataires. Elle soutient également que le litige n'aurait pas trait à l'exécution d'un contrat de bail et qu'il conviendrait, le cas échéant, d'introduire la demande par voie de citation.

Sur le fond, elle ne conteste pas que les parties aient vécu en concubinage. Elle affirme toutefois avoir assumé les frais liés à l'appartement précédemment occupé par les parties.

Enfin, elle fait valoir qu'aucun accord n'est intervenu entre eux concernant un remboursement de la part du loyer avancée par l'un de sorte qu'elle ne serait redevable d'aucun loyer envers le requérant, et elle a cité à ce titre diverses jurisprudences.

Appréciation

La partie défenderesse soulève la question de la compétence du tribunal pour connaître de la demande introduite par la partie requérante.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu un contrat de bail en qualité de locataires avec PERSONNE3.), cette dernière ayant la qualité de bailleur. Il n'est pas non plus contesté que ledit contrat ne comporte aucune clause de solidarité.

Il n'est pas davantage contesté que PERSONNE1.) a réglé l'intégralité des loyers dus au bailleur.

L'action introduite par PERSONNE1.) tend au remboursement de la part des loyers qu'il a acquittés pour le compte de PERSONNE2.) pendant la durée du bail lorsqu'ils vivaient ensemble.

Aux termes de l'article 3-3 du Nouveau Code de procédure civile, « *le juge de paix connaît à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever, de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.* »

La partie requérante soutient que, par l'effet de la subrogation légale, le paiement des dettes locatives pour le compte du colocataire lui aurait

conféré la qualité de bailleur, de sorte que le tribunal serait compétent sur le fondement de la disposition précitée pour connaître de sa demande.

L'article 1251, 3° du Code civil, invoqué par la demanderesse, se lit comme suit : « *La subrogation a lieu de plein droit* […] *au profit de celui qui, étant tenu avec d'autres ou pour d'autres au paiement de la dette, avait intérêt de l'acquitter.* »

Ce texte vise l'hypothèse où celui qui a payé était tenu avec d'autres : cela vise le cas du codébiteur solidaire qui a payé la totalité de la dette et qui peut se retourner contre l'autre (ou les autres) pour tout ce qui excède sa part contributive, conformément à l'article 1214 du Code civil.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne se prévaut cependant pas d'une dette solidaire, mais soutient avoir acquitté la dette de PERSONNE2.) et lui en réclame le remboursement intégral.

Dès lors, l'article 1251, 3° du Code civil ne saurait trouver application. L'argument consistant à soutenir que le requérant, en acquittant la dette du locataire au profit du bailleur, se serait substitué à ce dernier, ne peut dès lors être retenu.

La demande doit donc être analysée comme une demande en remboursement entre locataires.

Or, il est de jurisprudence constante qu'une demande dirigée par un locataire contre un colocataire tendant au remboursement du loyer payé ne constitue pas une contestation entre bailleur et locataire relative à l'existence ou à l'exécution d'un bail d'immeuble, et n'entre dès lors pas dans la compétence exclusive du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer (TAL 12 janvier 2001, n° 63544 ; TAL 2 juillet 2013, n° 148136).

Au vu de ce qui précède, la demande en remboursement des loyers dirigée par PERSONNE1.) contre son ancienne colocataire et concubine n'entre pas dans la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, de sorte que le tribunal saisi ne saurait dès lors en connaître.

PERSONNE1.) ayant succombé au litige, il convient de le condamner aux frais et dépens de l'instance.

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,

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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