Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)
par décision du vice-bâtonnier Pierre SCHLEIMER du 31 octobre 2025

Rép. n° 1152/26
du 17.03.2026
L-BAIL-901/25

Audience publique du dix-sept mars deux mille vingt-six

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) **PERSONNE2.)** et son épouse

2) **PERSONNE3.)**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Max KREUTZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Philippe PENNING, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 2 décembre 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 3 mars 2026 à 9 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Max KREUTZ, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.), et Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour se présentant pour PERSONNE1.) 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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le23 mai 2023 avec effet au 1er juillet 2023, PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE1.), pour une durée d'un an tacitement reconductible, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 200 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 8 octobre 2025, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail et pour voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Ils demandent encore la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de la somme de 10.000 euros, outre les intérêts, au titre des arriérés de loyers pour les mois de juin à octobre 2025.

Ils demandent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et à voir condamner PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les époux GROUPE1.) font valoir que depuis le mois de juin 2025, PERSONNE1.) serait en défaut de paiement des loyers et avances sur charges. Par ailleurs, il aurait payé de manière très irrégulière tout au long des relations contractuelles.

Ils demandent dès lors la résiliation du contrat de bail et la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de la somme de 10.000 euros au titre des arriérés de loyers pour les mois de juin à octobre 2025, outre les intérêts.

A l'audience des plaidoiries du 3 mars 2026, les époux GROUPE1.) ont augmenté leur demande en paiement à concurrence des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance, pour la porter à la somme de totale de 20.000 euros, outre les intérêts.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE1.) soulève *in limine litis* l'incompétence territoriale du tribunal saisi au motif que les lieux loués se trouveraient à ADRESSE3.), donc dans le ressort du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

A titre subsidiaire, il indique ne pas contester les arriérés de loyer ni la demande en résiliation. Il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois.
Les époux GROUPE1.) se rapportent à prudence en ce qui concerne la compétence territoriale du tribunal saisi et ils s'opposent à tout délai de déguerpissement supplémentaire.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. La compétence territoriale du tribunal de paix de Luxembourg

Aux termes de l'article 19 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, applicable en l'espèce, le juge de paix compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles est celui de la situation du logement faisant l'objet du bail en litige.

En l'espèce, le logement faisant l'objet du bail est situé à ADRESSE3.), qui relève en principe du ressort du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

L'article 18 du contrat de bail dispose que *« En cas de contestation les tribunaux luxembourgeois seront compétents »*.

Le tribunal relève que la clause attributive de juridiction ne désigne pas de façon précise la juridiction que les parties entendent rendre compétente («les tribunaux luxembourgeois seront compétents »), alors que les juridictions luxembourgeoises comptent trois justices de paix, de sorte que cette clause laisse le choix aux parties de saisir soit le juge de paix de Luxembourg, soit celui d'Esch-sur-Alzette, soit celui de Diekirch de la connaissance du litige.

En effet, si les parties n'avaient voulu qu'attribuer compétence qu'au tribunal de paix de Luxembourg, l'emploi du pluriel pour désigner la juridiction ne donnerait un sens.

La clause est partant nulle.

Il suit des développements qui précèdent que le tribunal de céans est incompétent territorialement pour connaître du présent litige.

2. Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

Les époux GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).
Au vu de l'issue du litige, la demande des époux GROUPE1.) est à rejeter.

PERSONNE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

b) 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 ».*

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

c) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge des époux GROUPE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

se **déclare** territorialement incompétent pour connaître de la demande,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER **Juge de paix**	**Michel BLOCK** **Greffier**