Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1153/26
du 17.03.2026
L-BAIL-962/25

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

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.)., inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE1.) et son épouse

2) **PERSONNE2.)**

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant en personne,

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 novembre 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, 6 janvier 2026 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 13 février 2026 à 9 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, se présentant pour la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, et PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) 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 le 27 mai 2024 avec effet au 1er juillet 2024, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) (ci-après les GROUPE1.)), pour une durée de trois années tacitement reconductibles d'année en année, une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.850 euros, payable d'avance au plus tard le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 3 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) a fait convoquer les GROUPE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, résilié le contrat de bail conclu entre parties et pour voir condamner les GROUPE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 10.467,62 euros, outre les intérêts.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros et la condamnation des GROUPE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que les GROUPE1.) payeraient les loyers avec un retard constant variant de plusieurs jours à plusieurs semaines et qu'ils n'auraient pas payé la garantie locative dans son intégralité. De plus, les frais d'entretien du chauffage et de jardinage seraient à charge des locataires, or ces frais ne seraient pas payés.

Elle fait valoir que les GROUPE1.) seraient redevables de la somme de 10.467,62 euros se composant comme suit :

- Loyer septembre 2025 ……..2.850 euros
- Loyer novembre 2025 ……...2.850 euros
- Solde de la garantie locative ……2.850 euros
- Facture SOCIETE2.) du 28.07.2025 ……...451,26 euros
- Facture SOCIETE3.) du 13.10.2025 ……2.372,72 euros
- Paiement partiel ……- 906,36 euros

Elle demande dès lors la résiliation du contrat de bail pour non-respect des obligations contractuelles dans le chef des GROUPE1.) et la condamnation de ces derniers aux montants en souffrances.

Les GROUPE1.) contestent la demande en paiement motif pris que les canalisations et le chauffage de la maison seraient défectueux. Ils contestent tout arriérés de loyers en arguant qu'en raison des problèmes de canalisation ils auraient dû faire intervenir plusieurs sociétés dont les factures auraient été payées par leurs soins. Ils auraient alors compensé ces factures avec le loyer du mois de septembre 2025 qui n'aurait de ce fait pas été payé.

Ils exposent encore que la pompe des canalisations serait cassée et le bailleur refuserait d'assumer les frais de remplacement.
Les GROUPE1.) contestent la facture relative au frais de jardinage en expliquant qu'ils effectueraient eux-mêmes ces travaux, de sorte que ces frais seraient superflus et ne sauraient leur être imputés.

En ce qui concerne la garantie locative, ils ont indiqué que le solde restant allait être payé.

Enfin, ils indiquent que les loyers seraient payés, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de prononcer une résiliation et un déguerpissement.

La société SOCIETE1.) conteste tout dysfonctionnement de la pompe et demande le rejet des photos versées à l'audience pour être tardive et ne pas en avoir reçu copie.

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 demande en rejet des pièces**

A l'audience des plaidoiries du 13 février 2026, les GROUPE1.) ont remis au tribunal 7 photographies montrant PERSONNE2.) en train de nettoyer une pompe qui paraître être bouchée.

La société SOCIETE1.) demande le rejet de ces photographies pour ne pas lui avoir été communiquée ni préalablement, ni à l'audience.

Il convient de rappeler que, conformément à l'article 64 du nouveau code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les éléments de preuve qu'elles produisent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Aux termes de l'article 279, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, il est disposé que « *La partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance*».

L'article 282 du même code dispose, par ailleurs, que *« Le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile ».*

La communication des pièces a pour objectif de porter à la connaissance de l'adversaire les documents écrits préexistants invoqués par le demandeur pour fonder ses prétentions ou par le défendeur pour arguer du rejet de la demande. Toute pièce qui n'est pas communiquée en temps utile est écartée des débats. L'appréciation du caractère utile de communication incombe à la juridiction saisie du litige. Cette communication doit se faire suffisamment tôt (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, nos 539, 540 et 541).

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d'en prendre inspection pour préparer sa défense.

En l'espèce, les GROUPE1.) n'ont pas communiqué les photographies remises au tribunal lors de l'audience du 13 février 2026 et ce malgré les explications leur fournies par le juge lors de l'audience de fixation du 6 janvier 2026.

Faute pour les GROUPE1.) d'avoir communiqué les pièces en temps utile, il y a lieu d'écarter des débats les 7 photographies produites par eux, ceci dans un souci de respect des droits de la défense.

2. <u>Les arriérés de loyers et d'avances sur charges</u>

En l'espèce, la société SOCIETE1.) réclame le paiement de la somme de 10.467,62 euros se composant comme suit :

- Loyer septembre 2025 ……..2.850 euros
- Loyer novembre 2025 ……...2.850 euros
- Solde de la garantie locative ……2.850 euros
- Facture SOCIETE2.) du 28.07.2025 ……...451,26 euros
- Facture SOCIETE3.) du 13.10.2025 ……2.372,72 euros
- Paiement partiel ……- 906,36 euros

A l'audience des plaidoiries du 13 février 2026, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers en souffrance échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance tout en tenant compte des paiements intervenus depuis lors.

Elle demande dès lors le paiement de la somme de 10.467,62 euros se composant comme suit :

- Loyer septembre 2025 ……..2.850 euros
- Loyer février 2026 …….....2.850 euros
- Solde de la garantie locative ……2.850 euros
- Facture SOCIETE2.) du 28.07.2025 ……...451,26 euros
- Facture SOCIETE3.) du 13.10.2025 ……2.372,72 euros
- Paiement partiel ……- 906,36 euros

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

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

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande et aux GROUPE1.) de rapporter la preuve de leurs prétentions.

- Le solde de la garantie locative

En premier lieu, le tribunal retient que les GROUPE1.) ne contestent pas être en défaut de paiement de la somme de 2.850 euros, correspondant au solde restant de la garantie locative.

L'article 1134 du code civil prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit dans son article intitulé « Garantie du bail » que «*Le locataire s'engage à fournir une garantie bancaire irrévocable à première demande de deux (2) mois de loyer plus charges, soit la somme de 4600 EUR (quatre mille six cents euros) émis par une banque agréée au Luxembourg (…)* ».

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

Dans la mesure où la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues au titre du contrat de bail indépendamment de la question de la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) et de condamner les GROUPE1.) au paiement de la somme de 2.850 euros.

- Les factures SOCIETE2.) et SOCIETE3.)

La société SOCIETE1.) réclame le paiement de deux factures pour un montant total de 2.823,89 euros.

Les GROUPE1.) constent les factures au motif qu'ils effectueraient eux même les travaux y repris.

L'article 1134 du code civil prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit dans son article 6 intitulé « charges locatives » que *« tous les travaux comme travaux d'entretien du chauffage central et de ramonage et de coupe de la haie sont à faire annuel aux frais du Locataire et organisé par le Bailleur et son à justifier par des factures d'une entreprise agrée comme par exemple*

1. *L'entretien de la pompe de relevage par SOCIETE4.) (…)*
2. *L'entretien du chauffage central par SOCIETE5.) (…)*
3. *Le ramonage par SOCIETE6.) (…)*
4. *L'entretien du jardon par SOCIETE3.) (…) ».*

En l'espèce, la facture SOCIETE2.) du 28 juillet 2025 a trait à l'entretien du chauffage central, tandis que la facture SOCIETE3.) du 13 octobre 2025 concerne la taille de la haie.

Suivant contrat de bail ces frais incombent aux locataires.

Par ailleurs, les GROUPE1.) restent en défaut de justifier avoir réalisé les travaux de jardinage eux-mêmes et d'avoir fait réaliser l'entretien du chauffage central par une société mandatée et payée par leurs soins.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) et de condamner les GROUPE1.) au paiement de la somme de 2.823,98 euros.

- <u>Les loyers</u>

La société SOCIETE1.) réclame le paiement des loyers des mois de septembre 2025 et de février 2026.

Les GROUPE1.) indiquent avoir compensé le loyer du mois de septembre 2025 avec des factures payées par leur soins relatives à la pompe de relevage. En ce qui concerne le loyer du mois de février 2026, ils indiquent que celui-ci allait être payé prochainement.

Le tribunal constate qu'aucune facture relative à une quelconque intervention au niveau de la pompe de relevage n'est versée en cause, ni aucune preuve de paiement d'une quelconque facture. De plus, il ne résulte d'aucun élément de la cause que la pompe de relevage serait défectueuse et nécessiterait un changement. Enfin, il ne ressort d'aucun élément de la cause que le prétendu défaut affectant la pompe de relevage serait dû à un fait imputable au bailleur, de sorte que ce dernier serait tenu d'assumer les frais de remise en état, sinon de remplacement de ladite pompe.

Le tribunal rappelle que le paiement du loyer constitue une obligation dans le chef du locataire et que ce dernier ne saurait se soustraire à cette obligation en procédant par une compensation avec d'autres montants payés par lui et dont il estime qu'il serait à charge du bailleur.

Enfin, le loyer est, suivant les dispositions contractuelles, payable le premier de chaque mois, de sorte que le loyer du mois de février 2026, impayé au 13 février 2026, jour des plaidoiries, est en retard de paiement.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande la société SOCIETE1.) fondée à concurrence de la somme de 5.700 euros, correspondant au loyer pour les mois de septembre 2025 et février 2026.

Conclusion :

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de condamner les GROUPE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 10.467,62 euros (2.850 + 2.823,98 + 5.700 – 906,36), avec les intérêts légaux à partir du 3 novembre 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le contrat de bail stipule expressément que *« les parties sub 2 (*PERSONNE1.)) *à 3* (PERSONNE2.)) *s'engageant solidairement et indivisiblement à exécuter les obligations qui découlent du présent contrat de bail ».*

Clause constitue une clause de solidarité rédigée dans des termes suffisamment clairs, de sorte qu'en application de cette clause, les parties défenderesses sont toutes les quatre tenues de l'ensemble du paiement du loyer.

3. La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement

La société SOCIETE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail et la condamnation des GROUPE1.) au déguerpissement endéans un délai de 15 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le défaut de payer le loyer ensemble avec le défaut de paiement de la garantie locative et des charges locatives constituent des violations graves des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 2 mois est à accorder aux GROUPE1.).

4. Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000 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).

La société SOCIETE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle 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 ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire. De plus, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

La demande est partant à rejeter.

c) <u>Les dépens</u>

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge des GROUPE1.).

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,

rejette des débats les 7 photographies versées en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'audience du 13 février 2026,

dit fondée la demande en paiement,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI la somme de 10.467,62 euros, avec les intérêts légaux à partir du 3 novembre 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **2 (deux) mois** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de leur chef dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et en déboute,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement 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	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**