Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1552/26
L-BAIL-1008/25

Audience publique du 23 avril 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.),**
2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**,

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Jean LUTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), ayant demeuré à L-ADRESSE2.), et demeurant actuellement à **L-ADRESSE3.),**

partie défenderesse

n'étant ni présent, ni représenté lors de l'audience du 19 mars 2026

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 17 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 janvier 2026.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut prise en délibérée et le prononcé fut fixé au 12 février 2026. En date du 27 janvier 2026, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 19 mars 2026.

A la prédite audience, Maître Jean LUTGEN fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix le 17 novembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 12.960,32 euros à titre d'arriérés de loyers de mars 2020 à février 2025 avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives,
- le voir condamner au paiement du montant mensuel de 230 euros à partir de mars 2025 avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives,
- voir constater que le loyer actuel s'élève à 2.530 euros,
- le voir condamner au paiement de la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

L'affaire fut exposée et prise en délibéré à l'audience du 15 janvier 2026 et le prononcé fut fixé à l'audience du 12 février 2026.

Par un courrier du 27 janvier 2026, le Tribunal ordonna la rupture du délibéré pour permettre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de prendre position quant au critère de logement « confort moderne, non-standard » invoqué.

Par cette rupture du délibéré, les parties furent convoquées à l'audience du 19 mars 2026 pour continuation des débats.

Cette convocation envoyée par courrier recommandé à PERSONNE3.) et il ressort du récépissé de la POSTE qu'il a accepté le courrier en question le 28 janvier 2026.

Par un courriel du 15 mars 2026, PERSONNE3.) rédigea un courriel au Tribunal dont il ressort qu'il avait connaissance de la tenue de l'audience tant de l'audience du 15 janvier 2026 que du 19 mars 2026.

Le contenu de ce courriel ainsi que de tous les autres adressés au Tribunal par PERSONNE3.) ne saurait cependant être pris en considération alors que la procédure devant la Justice de Paix, siégeant en matière de bail à loyer, est orale.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE3.).

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 31 juillet 2013, ils ont donné en location à PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE2.).

Le loyer mensuel aurait été fixé à 2.300 euros mais aurait été muni d'une clause d'indexation alors qu'il s'agirait d'un « logement avec confort moderne non standardisé. »

Malgré mises en demeure, PERSONNE3.) refuserait cependant de s'exécuter alors même que le loyer indexé depuis mars 2025 s'élèverait à 2.530 euros, correspondant à une indexation de 230 euros.

Il est partant demandé au Tribunal de fixer le loyer actuel à 2.530 euros et à condamner PERSONNE3.) d'ores-et-déjà au paiement de 12 mois (mars 2025 à mars 2026), soit 12 x 230, à savoir 2.760 euros à titre de défaut d'augmentation d'indexation.

A ceci s'ajouteraient des arriérés de loyers de 12.960,32 euros pour la période du 1er mars 2020 au 28 février 2025.

Appréciation

La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation définit en son article 6 la notion de logement de luxe : « Les articles 3 à 5 (portant fixation du loyer et des charges) ne s'appliquent pas aux logements avec confort moderne, non-standard:

a. dont le loyer mensuel est supérieur à 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948; ou

b. dont le capital investi, fixé conformément à l'article 3, paragraphes (2), (3) et (4):

* par m2 de surface utile, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété, d'un logement faisant partie d'une copropriété est supérieur à 618 euros, valeur au nombre cent de l'indice des prix de la construction en 1970; ou

* par m2 de surface utile d'habitation, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, des maisons unifamiliales est supérieur à 450 euros, valeur au nombre indice cent de l'indice des prix de la construction en 1970;

à condition que le contrat de bail stipule clairement qu'il s'agit d'un des logements visés au présent article et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5. »

Il s'ensuit que la loi de 2006 met, d'une part, l'accent sur l'équipement des logements (« confort moderne, non-standard ») et, d'autre part, sur le critère économique et retient à ce titre deux variantes du critère coût pour définir les logements de luxe, et notamment par référence à deux seuils de détermination, dont l'un relatif au prix du loyer mensuel et l'autre relatif au capital investi par m2.

La loi ne définit pas autrement les termes de « confort moderne, non-standard ». Les commentaires du projet de loi sur le bail à usage d'habitation mentionnent qu'un tel logement s'adresse à une clientèle fortunée exigeant un certain confort dépassant le nécessaire et l'utile, un large pouvoir d'appréciation revenant aux tribunaux (Doc. parl. 5216-0, p. 13, Exposé des motifs).

Il suffit que l'un des deux seuils de détermination du critère économique soit dépassé pour qu'un logement puisse être considéré comme logement de luxe. La charge de la preuve du dépassement d'un des seuils fixés par la loi incombe au bailleur (Bail à loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, 2006, Ministère du Logement, p. 38).

A l'audience du Tribunal du 19 mars 2026, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a soumis au Tribunal la pièce suivante :

« (fichier) »

Au vu de ces calculs et des pièces jointes, le tout en considérant l'absence de toute contestation de la part de PERSONNE3.), les critères économiques susmentionnés sont supposés remplis.

Il s'ensuit que les parties bailleresses **sont en droit** de réclamer les adaptations indiciaires.

Au vu de l'absence de toute contestation de la part de PERSONNE3.), le loyer redû par ce dernier est partant à fixer à compter du 1er mars 2025 à **2.530 euros**, par l'effet de l'indexation conventionnelle.

Il s'ensuit, toujours au vu de l'absence de toute contestations de la part de PERSONNE3.), qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers (non prescrits) pour les sommes suivantes :

- la somme de 12.960,32 euros à titre d'arriérés de loyers correspondant aux arriérés de mars 2020 à février 2025,
- la somme de 2.760 euros (12 x 230 euros) à titre de défaut d'adaptation indiciaire pour les mois de mars 2025 à mars 2026 inclus.

PERSONNE3.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (12.960,32 + 2.760) **15.720,32 euros**.

Conformément à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter des échéances respectives de paiement, jusqu'à solde.

L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à cette demande pour le montant de 500 euros.

PERSONNE3.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **500 euros**.

L'exécution provisoire

Au vu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE3.), il y a lieu d'assortir la présente demande de l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire.

PERSONNE3.), en tant que partie qui succombe est encore à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par un jugement contradictoire à l'encontre de PERSONNE3.),

reçoit la demande en la forme ;

fixe le loyer redû par PERSONNE3.) à **2.530 euros** par mois et ce à compter du 1er mars 2025 ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés d'indexation pour le montant de 2.760 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers pour le montant de 12.960,32 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (12.960,32 + 2.760) **15.720,32 euros,** à augmenter des intérêts légaux à compter des échéances respectives de paiement, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **500 euros** ;

assortit le présent jugement de l'exécution provisoire, non-obstant appel ou caution, en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

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

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière