Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1559/26
Dossier no. L-BAIL-678/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 23 AVRIL 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Beatriz RIBAU DIAS, avocat, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 21 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 25 septembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 mars 2026, lors de laquelle Maître Beatriz RIBAU DIAS, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Martine KRIEPS comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 21 juillet 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, afin de :

- voir constater que la partie défenderesse a gravement manqué à ses obligations contractuelles ;

- voir constater que le contrat de bail a été à juste titre résilié en date du 31 décembre 2024 ;

- subsidiairement, voir résilier le contrat de bail avec effet à partir de la date du dépôt de la requête, sinon à partir du prononcé de la décision à intervenir ;

- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués au plus tard le 8ème jour qui suit la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de le faire dans le délai imparti, autoriser d'ores et déjà la partie requérante à la faire expulser et à mettre toutes ses affaires sur le carreau dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

- plus subsidiairement, voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la garantie bancaire d'un montant de 2.550,- euros, ce dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, fixer, à défaut par la partie défenderesse de ce faire endéans le délai imparti, une astreinte à hauteur de 250,- euros par jour de retard et condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse le montant en cause ;

- voir condamner encore la partie défenderesse à fournir à la partie demanderesse une copie de ses polices d'assurances, à savoir une assurance de responsabilité civile et une assurance pour risques locatifs couvrant en particulier les revendications de tiers en rapport avec le feu, l'eau, l'explosion et le bris de glaces, ce dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, fixer, à défaut par la partie défenderesse de ce faire endéans le délai imparti, une astreinte à hauteur de 250,- euros par jour de retard et condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse le montant en cause.

La partie demanderesse réclame encore le montant de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

Aux termes de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir acquis par acte notarié du 20 décembre 2018 un appartement sis à L-ADRESSE2.). PERSONNE2.) occupait les lieux en vertu d'un contrat de bail conclu en date du 1er avril 2008 avec les précédents propriétaires. La partie requérante a ainsi acquis la qualité de bailleur.

Aux termes du contrat de bail, le locataire s'est engagé, d'une part, à fournir avant la remise des clés, une garantie bancaire équivalente à trois mois de loyer, soit la somme de 2.550,- euros, et d'autre part, à conclure pour la durée du bail une assurance couvrant la responsabilité civile et une assurance pour risques locatifs. Ces obligations n'auraient pas été respectées.

Après l'acquisition du bien, la partie requérante aurait demandé à plusieurs reprises au locataire de régulariser la situation, sans la moindre réaction.

Devant l'absence de toute réaction de son locataire, la partie requérante, par courrier recommandé du 22 février 2024, a résilié le contrat de bail avec effet au 31 décembre 2024. PERSONNE2.) se serait cependant maintenu dans l'appartement. Par courrier recommandé du 2 avril 2025, la partie requérante a mis en demeure la partie défenderesse de respecter ses obligations contractuelles tirées des articles 5 et 8 du contrat de bail, en précisant que leur exécution n'affectera pas la validité de la résiliation effectuée. Le courrier serait resté sans réaction.

L'absence totale de réaction de la part du locataire constituerait dans le chef de celui-ci une violation grave de son obligation d'exécuter de bonne foi le contrat de bail. Elle justifierait à elle seule la résiliation judiciaire du contrat de bail, indépendamment de l'inexécution des autres obligations décrites ci-avant, à savoir le non-règlement de la caution et la non-communication de l'assurance, respectivement communication d'une preuve qu'une assurance a été prise par le locataire et que ladite assurance est actuellement toujours valable.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a maintenu ses demandes relatives à la demande de résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

PERSONNE2.) verse en cause la preuve de paiement de la garantie locative ainsi que le contrat d'assurance easy-Protect de SOCIETE1.) couvrant les lieux loués.

PERSONNE2.) réclame reconventionnellement la production des décomptes de charges établies depuis 2018. Aux termes d'un courrier du 28 janvier 2026 il demande que la production soit assortie d'une astreinte, la demande d'astreinte n'a pas été réitérée à l'audience des plaidoiries.

PERSONNE2.) réclame 1.000,- euros à titre d'indemnité de procédure.

Appréciation

Quant à la recevabilité des demandes

Les demandes principales et reconventionnelles, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

Quant au fond :

Aux termes de l'article 58 du nouveau code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Conformément à 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* ».

En l'espèce, il est constant en cause que la garantie bancaire a été versée et qu'une assurance a été souscrite.

Le requérant demande à titre principal à ce que le tribunal constate que le bail a été valablement résilié et à titre subsidiaire, il demande à ce que le tribunal prononce la résiliation du bail aux torts du locataire.

Le tribunal se doit de rappeler que la résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge. La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2020, n°215, p. 177).

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de résiliation du contrat de bail.

PERSONNE2.) réclame la production des décomptes de charges établies depuis 2018.

PERSONNE1.) affirme que les décomptes établis contenaient bien, tel qu'indiqué dans les lettres envoyées, des annexes. Il s'est engagé à les renvoyer.

PERSONNE2.) demande de lui donner acte de cet engagement.

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Les parties ne justifiant pas de l'iniquité requise, ils sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens. Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge de PERSONNE1.).

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 requête en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

dit les demandes principales non fondées et en déboute ;

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation du bail ;

acte l'engagement de PERSONNE1.) de renvoyer les décomptes de charges ensemble avec les annexes depuis 2018 ;

déboute les parties de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI