Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1667/26
L-BAIL-1027/25

Audience publique du 29 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

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Philippe HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)**, et

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

comparant par Maître Tiphanie ANDRIEN, avocate, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, les deux 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 26 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 janvier 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Pierre REUTER se présenta pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 mars 2026.

Lors de cette dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Philippe HOFFMANN et Maître Tiphanie ANDRIEN, en remplacement de Maître Pierre REUTER, 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 le 26 novembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à usage d'habitation, aux fins de voir constater, sinon prononcer, la résiliation du contrat de bail à usage d'habitation conclu le 24 mars 2022 avec effet au 30 septembre 2025 aux torts exclusifs des preneurs, de dire que ceux-ci occupent les lieux sans droit ni titre à compter de cette date, et les voir condamner au paiement d'une indemnité pour occupation sans droit ni titre arrêtée à la somme de 3.500.-EUR.

Elle demande encore qu'il soit ordonné le déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de leur chef, dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir, et qu'à défaut il lui soit autorisé de procéder à leur expulsion par la force publique à leurs frais, moyennant le paiement d'une indemnité mensuelle de 1.750.-EUR pour occupation sans droit ni titre à compter du jugement à intervenir et jusqu'au déguerpissement effectif.

La requérante sollicite en outre la condamnation des preneurs à lui payer la somme de 3.000.-EUR à titre de dommages et intérêts pour frais d'avocat ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de

l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre leur condamnation à tous les frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), suivant contrat conclu le 24 mars 2022, un appartement à usage d'habitation, moyennant un loyer mensuel de 1.500.-EUR et une avance sur charges de 250.-EUR.

Elle fait valoir qu'au mois de janvier 2025, à l'occasion d'un contrôle technique effectué dans l'immeuble, la présence de moisissures a été constatée dans l'appartement loué. Un expert mandaté par la bailleresse a, dans un rapport du 8 avril 2025, attribué l'apparition des moisissures à une condensation excessive de l'humidité intérieure résultant d'un défaut de ventilation, excluant toute cause liée à un vice de construction ou à l'état général de l'immeuble.

La requérante indique avoir entrepris de multiples démarches auprès des preneurs afin de remédier à la situation, tant par des demandes amiables que par des mises en demeure, et avoir proposé l'organisation de travaux nécessaires au traitement des moisissures. Elle soutient toutefois que les preneurs ont refusé toute collaboration, se sont opposés à l'accès aux lieux et n'ont donné aucune suite utile aux courriers qui leur ont été adressés.

Face à cette absence de coopération et estimant que les preneurs manquaient à leurs obligations contractuelles, la requérante a, par courrier du 20 juin 2025, notifié la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 septembre 2025. Elle fait encore valoir que, malgré cette résiliation, les preneurs se sont maintenus dans les lieux après cette date sans droit ni titre, sans donner suite aux courriers ultérieurs leur enjoignant de quitter l'appartement, l'ayant ainsi contrainte à saisir la juridiction compétente.

La requérante fonde sa demande sur les obligations légales et contractuelles pesant sur le preneur en matière de bail à usage d'habitation, et plus particulièrement sur l'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille et d'en répondre des dégradations survenues pendant la jouissance, telle que prévue par les articles 1728 et 1732 du Code civil. Elle soutient qu'en présence de moisissures apparues durant l'occupation des lieux et attribuées, selon un rapport d'expertise, à un défaut de ventilation imputable aux preneurs, ceux-ci sont présumés responsables des dégradations constatées, faute d'établir une cause étrangère.

La requérante fait valoir que les preneurs ont, malgré des démarches répétées, refusé toute collaboration et toute intervention destinée à remédier à la situation, manquant ainsi à leurs obligations contractuelles et à l'exécution de bonne foi du contrat de bail. Elle estime que ces

manquements justifiaient la résiliation unilatérale du contrat notifiée par courrier du 20 juin 2025 avec effet au 30 septembre 2025, sinon, à titre subsidiaire, la résiliation judiciaire du bail sur base de l'article 1184 du Code civil.

Elle en conclut que les preneurs, s'étant maintenus dans les lieux après la date de résiliation, doivent être qualifiés d'occupants sans droit ni titre et tenus au paiement d'une indemnité d'occupation, ainsi qu'au déguerpissement des lieux.

À l'audience des plaidoiries, la requérante s'est rapportée à prudence de justice en ce qui concerne la compétence territoriale de la juridiction saisie. Elle a contesté la demande reconventionnelle en remboursement des frais d'avocat ainsi que celle relative à l'octroi d'une indemnité de procédure formulées par les parties défenderesses.

Les parties défenderesses ont, pour leur part, soulevé l'incompétence territoriale de la juridiction saisie pour connaître de l'affaire, faisant valoir que la juridiction de paix d'Esch-sur-Alzette serait territorialement compétente dès lors que le bien donné en location est situé à ADRESSE3.).

À titre reconventionnel, elles ont sollicité la condamnation de la requérante au remboursement de frais d'avocat à hauteur de 1.989.-EUR sur base de la responsabilité délictuelle. Elles ont en outre demandé l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR.

<u>Appréciation</u>

Il est constant en cause que le litige porte sur un bail à usage d'habitation et que l'appartement donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.).

Aux termes de l'article 33 du Nouveau Code de procédure civile : « *Dans les litiges concernant des droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que actions en matière de bail et réparations locatives, d'indemnités pour dommages causés aux immeubles, récoltes, arbres et clôtures, entreprises sur les cours d'eau, irrigation, drainage et assainissement, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble* ».

L'article 19 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation dispose que : « *Le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles. Le juge de paix*

compétent est celui de la situation du logement faisant l'objet du bail en litige. »

Dans la mesure où le logement faisant l'objet du bail en litige est situé dans un immeuble sis à ADRESSE3.), localité qui relève de la juridiction du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la juridiction de céans est dès lors territorialement incompétente pour connaître du litige.

Les parties défenderesses ont sollicité le remboursement des frais d'avocats exposés dans le cas de la présente instance, la partie requérante ayant commis une faute en saisissant une juridiction incompétente.

A ce titre, il convient de rappeler qu'il est admis que l'échec dans l'exercice d'une voie de droit ne peut, en aucun cas, laisser à penser que l'action engagée était abusive ou téméraire. En parfaite bonne foi, un plaideur peut se méprendre sur la réelle étendue de ses droits, sur la teneur de telle règle juridique, sur l'interprétation de telle disposition légale, sur l'application de quelque clause contractuelle, sur la qualité des preuves qu'il entend administrer, sur l'appréciation de faits ou de témoignages, etc.. Il est donc logique de ne pas incriminer la simple erreur sur le bien-fondé d'une demande. C'est en ce sens que s'est toujours prononcée la jurisprudence *(Cass. civ., 6 mars 1889 : DP 1889, 1, p. 284. - Cass. civ., 16 mars 1892 : DP 1892, 1, p. 224. - Cass. req., 29 nov. 1905 : DP 1906, 1, p. 207)*.

Il est admis qu'une erreur commise par le plaideur sur les solutions à des questions de droit dont dépend le sort de sa demande, ne constitue pas une faute susceptible d'engager sa responsabilité pour abus de droit (Cass. civ., 8 juin 1942 : Gaz. Pal. 1942, 2, p. 160), a fortiori, lorsque la réponse à la question posée au juge est controversée (par exemple, pour une action en nullité d'un mariage, Cass. civ., 2 mai 1937 : Gaz. Pal. 1937, 1, p. 859).

Au vu de ce qui précède, la demande des parties défenderesses en remboursement des frais d'avocats est à déclarer non fondée.

Concernant la demande des requérants en allocation d'une indemnité de procédure, celle-ci est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à leur charge, ceux-ci s'étant vus contraints d'engager des frais afin d'assurer leur défense en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 250.- EUR.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) 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 de toutes les parties et en premier ressort,

se **déclare** territorialement **incompétent** pour connaître du litige ;

déclare la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en remboursement de leurs frais d'avocat non fondée, partant, en **déboute** ;

dit fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 250.-EUR ;

partant**, condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 250.- EUR à titre d'indemnité de procédure ;

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