Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1778/26
L-BAIL-873/25

Audience publique du 7 mai 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

comparant par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, demeurant à Howald

e t

1) **PERSONNE2.),**
2) **PERSONNE3.),** les deux demeurant à **L-ADRESSE2.),**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Mathilde VACCA, avocat, en remplacement de Maître Frank WIES, 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 30 septembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 novembre 2025, puis refixée au 19 février 2026 et finalement refixée au 16 avril 2026.

A la prédite audience, Maître Ardavan FATHOLAHZADEH et Maître Mathilde VACCA, en remplacement de Maître Frank WIES, 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,

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 de Luxembourg le 30 septembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- *principalement* : prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties pour fautes graves dans le chef des locataires, à savoir le paiement tardif des loyers,
- *subsidiairement* : prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties en raison des dégradations commises sur le bien en question,
- *encore plus subsidiairement* : dire que la résiliation du contrat de bail conclu entre parties est valablement intervenu suite à un courrier du 11 juin 2025 pour besoins personnel dans le chef de la bailleresse,
- *en tout état de cause* : ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- voir condamner PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 1.000 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.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 16 novembre 2018, elle a donné en location à PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.). Le loyer avait été fixé à 1.400 euros par mois à augmenter d'avances mensuelles de 300 euros.

Depuis l'entrée en vigueur, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) accuseraient d'importants retards dans le paiement du loyer dont l'obligation de paiement se situerait au premier de chaque mois.

Aux termes d'un décompte versé en cause, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) accuseraient encore des arriérés de loyers et d'avances sur charges depuis janvier 2026, lesquels ont été chiffrés à 3.800 euros.

A l'audience du Tribunal du 16 avril 2026, PERSONNE1.) a conclu à la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) de lui payer la somme de 3.800 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

En deuxième lieu, PERSONNE1.) se prévaut de dégradations de la façade de l'immeuble pris en location. En effet, ce dernier aurait été peint en partie et de façon sommaire, sans l'accord du bailleur. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'useraient par conséquent pas les lieux en bon père de famille, de sorte à ce que le bail conclu entre parties serait à résilier pour faute grave dans leur chef.

En dernier lieu, PERSONNE1.) se prévaut d'une résiliation du contrat de bail pour besoin personnel. Par un courrier du 11 juin 2025, elle aurait en effet procédé à la résiliation du contrat de bail dans les formes légales, à savoir en respectant un délai de préavis de 6 mois et en reproduisant les articles de loi prévus à cette fin.

En tout état de cause, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devraient quitter les lieux dans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

A l'audience du 16 avril 2026, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont contesté les demandes adverses.

S'ils ne contestent pas avoir payé les loyers de façon décalée dès le début des relations contractuelles et cette façon de procéder aurait été acceptée par PERSONNE1.). En effet, cette dernière ne se serait jamais plainte du paiement tardif des loyers et n'aurait jamais mis en demeure PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de payer à l'échéance convenue.

PERSONNE1.) ne saurait pas se prévaloir de ces retards de paiement pour demander la résiliation judiciaire du contrat de bail liant les parties.

Quant à la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au paiement des arriérés de loyers actuellement échus à concurrence de 3.800 euros, ces derniers n'ont pas émis de contestations ni quant à la recevabilité de cette demande, ni quant au quantum invoqué.

Ensuite, PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) réfutent être à l'origine des dégâts causés à l'extérieur de l'immeuble pris en location. Alors que PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver qui a causé les dégâts allégués, elle ne saurait se prévaloir d'une faute grave dans le chef des locataires pour solliciter la résiliation du contrat de bail.

Enfin, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent le besoin personnel allégué par PERSONNE1.) dans son courrier de résiliation du 11 juin 2025 alors que la bailleresse ne tenterait en l'occurrence que de faire partir les locataires par tous les moyens possibles.

Appréciation

Il résulte des plaidoiries à l'audience et des pièces versées en cause que par un contrat de bail du 16 novembre 2018 avec effet au 1er décembre 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.400 euros à augmenter de 300 euros d'avances sur charges.

Au vu des explications fournies par PERSONNE1.), des pièces versés à l'appui et en l'absence de contestations de la part des parties défenderesses quant à la recevabilité de la demande ou quant au quantum de celle-ci, il y a lieu de déclarer la demande à titre de condamnation pour arriérés de loyers et arriérés d'avances sur charges fondée pour la somme réclamée.

La demande de PERSONNE1.) est partant fondée pour le montant réclamé de 3.800 euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont par conséquent condamnés à payer à PERSONNE1.) la somme de **3.800 euros**, avec les intérêts légaux à compter du 16 avril 2026 jusqu'à solde.

La solidarité ne se présumant pas et alors qu'il n'est pas établi si PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont unis par les liens du mariage, ils sont à condamner, chacun pour le tout, au paiement de cette somme.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, « *le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° (…) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus*. »

L’obligation de payer le prix du bail constitue l’une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l’avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d’un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d’argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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. Le rôle du juge est d’appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

S’il ressort des pièces versées en cause par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) qu’ils ont régulièrement accusé de légers retards de paiement du loyer et des avances sur charges (quelques jours), il ressort des développements qui précèdent qu’ils n’ont pas payé une grande partie du loyer et des avances sur charges pour les mois de janvier à mars 2026 (700 euros d’impayés sur 1.700 euros) et qu’ils n’ont rien payé du tout pour le mois d’avril 2026.

Au vu de l’importance des arriérés et en l’absence de contestations de la part des parties défenderesses, il y a lieu de retenir qu’elles ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie à lui seul la **résiliation** du bail à leurs torts exclusifs et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à leur accorder un **délai de déguerpissement de 2 mois** à partir de la notification du présent jugement, tenant compte de la présence dans le ménage de trois enfants.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) sollicite l’allocation d’une indemnité de procédure à hauteur de 1.000 euros sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l’issue du litige et alors qu’il serait inéquitable de laisser à charge de la partie requérante l’intégralité des frais par elle exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de faire de droit à la demande de PERSONNE1.) à concurrence de **500 euros**.

La solidarité ne se présumant pas et alors qu’il n’est pas établi si PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont unis par les liens du mariage, ils sont à condamner, chacun pour le tout, au paiement de cette somme.

Au vu de l'absence de contestations de la part de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), le présent jugement est encore à assortir de l'exécution provisoire en application de l'article 115 du Nouveau Code de Procédure civile.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner 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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande tendant à la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 3.800 euros à titre d'arriérés de loyers ;

constate que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas émis de contestations quant à la recevabilité ni quant au bien-fondé de cette demande ;

partant la **déclare** recevable ;

déclare la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers fondée pour le montant réclamé de 3.800 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.), chacun pour le tout, à payer à PERSONNE1.) la somme de **3.800 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 16 avril 2026, jusqu'à solde ;

déclare résilié le contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.), chacun pour le tout, à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **500 euros** ;

dit que le présent jugement est exécutoire sans provision ni caution quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE2.) et 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