Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1787/26
L-BAIL 978/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 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

ENTRE:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

parties demanderesse,
comparant par Maître Omar DJADAI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

ET:

1) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.) et

2) **PERSONNE3.),** ayant demeuré de son vivant à L-ADRESSE2.), décédée en date du DATE1.)

parties défenderesses,
comparant par Maître Marwane FEKRAWI, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 15 janvier 2026 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 avril 2026, lors de laquelle Maître Omar DJADAI comparut pour la partie demanderesse, tandis que Maître Marwane FEKRAWI se présenta pour PERSONNE2.).

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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 16 octobre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- prononcer la résiliation pour faute du chef des locataires du contrat de bail, à la date du 17 juillet 2025, sinon à compter de la date de l'introduction de la présente requête, sinon à compter du jugement à intervenir,
- condamner les défendeurs solidairement, sinon « in solidum » sinon chacun pour la moitié, à payer à la partie requérante la somme de 2.578,08 euros au titre des arriérés de loyer pour les mois de juin, juillet, août et septembre 2025, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, et ce jusqu'à solde,
- condamner les défendeurs solidairement, sinon « in solidum », sinon chacun pour la moitié, à payer à la partie requérante la somme de 2.594,02 euros au titre des avances sur charges pour les années 2021, 2022, 2023 et 2024, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, et ce jusqu'à solde,
- condamner les défendeurs à déguerpir des lieux loués par eux avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, et faute par eux de ce faire, autoriser d'ores-et-déjà la partie requérante à les faire expulser par qui de droit,
- fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant de 2.900,00 euros à partir de la date de la résiliation du contrat,
- condamner les défendeurs solidairement, sinon « in solidum », sinon chacun pour la moitié au paiement des frais d'avocat engagés par les requérants, évalués provisoirement et sous toutes réserves à 3.000,00 euros, sur base de sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, sous réserve d' augmentation en cours d'instance,
- condamner les défendeurs solidairement, sinon « in solidum », sinon chacun pour la moitié au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- dire le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant toute voie de recours,
- condamner les défendeurs à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'audience du 16 avril 2026, le mandataire de **PERSONNE1.)** a indiqué vouloir se désister de son action contre PERSONNE3.), alors qu'elle est entretemps décédée.
En cours de délibéré, Maître Lex THIELEN a, le 30 avril 2026, déposé un document intitulé désistement d'instance au greffe.

Quant à la demande formulée contre PERSONNE2.), il a indiqué que comme ce dernier a entretemps payé tous les arriérés de loyers et charges réclamés dans la requête, ces demandes pécuniaires seraient devenues sans objet.

Il maintiendrait cependant sa demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement en raison des retards conséquents dans le paiement des loyers intervenus dans le passé comme suit :

Le loyer pour le mois de janvier 2025 : payé le 21 janvier 2025 avec 20 jours de retard,

Le loyer pour le mois de février 2025 : payé le 5 février 2025 avec 4 jours de retard,

Le loyer pour le mois de mars 2025 : payé le 14 mars 2025 avec 13 jours de retard,

Le loyer pour le mois d'avril 2025 : payé le 03 juin 2025 avec 63 jours de retard,

Le loyer pour le mois de mai 2025 : payé le 3 juin 2025 avec 33 jours de retard.

Au moment de la requête en octobre 2025, les loyers de juin, juillet, août et septembre 2025 n'auraient pas encore été payés du tout.

Dès lors il y aurait lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement d'PERSONNE2.).

Pour le surplus la requérante a maintenu ses autres demandes.

PERSONNE2.) s'est formellement opposé aux demandes de la partie adverse, en faisant valoir que d'une part les retards précédant le mois de juin 2025 n'étaient pas conséquents et d'autre part que les retards postérieurs au mois de juin s'expliqueraient par le décès de sa mère PERSONNE3.), qui aurait déclenché une détérioration de son état psychique. En tous les cas aucune faute grave justifiant une résiliation du contrat de bail ne serait établie en l'espèce dans son chef de sorte que les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement seraient à rejeter. A titre reconventionnel PERSONNE2.) a sollicité une indemnité de procédure de 1.000,00 euros.

<u>Appréciation</u>

Suivant acte de désistement d'instance déposé au greffe du tribunal de paix à Luxembourg le 30 avril 2026, PERSONNE1.) a déclaré se désister de l'instance introduite par elle contre PERSONNE3.) suivant requête du 15 janvier 2026 enrôlée sous le numéro L-BAIL-978/25.

PERSONNE1.) a signé l'acte de désistement suivi de la mention « bon pour désistement d'action ».

Il y a partant lieu de faire droit au désistement d'instance de la partie requérante.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a donné en location dans les années quatre-vingt à PERSONNE3.), entretemps décédée, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer de 644,52 euros et que depuis quelque temps PERSONNE2.) avait repris le paiement des loyers et occupait l'appartement avec sa mère.

Conformément à l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le paiement du loyer à son échéance constitue l'obligation principale du locataire.

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 aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail. Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en effet en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Le bailleur n'est point obligé de mettre le locataire en demeure de payer régulièrement le loyer, la simple survenance de l'échéance stipulée dans le contrat de bail valant mise en demeure.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues ainsi que le paiement irrégulier du loyer convenu, dès lors qu'il s'agit de retards considérables, constitue une cause de résiliation.

La résiliation peut être prononcée, le cas échéant, même si le locataire a apuré l'arriéré des loyers, compte tenu des antécédents et du retard systématique dans le paiement des loyers.

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.

Si des retards épisodiques du paiement des loyers sont considérés comme insuffisants pour justifier la résolution du bail, il en est autrement si le bailleur doit se heurter à des retards importants et systématiques (cf. Marianne HARLES : Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 187, Pas. 31, page n° 374).

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause que le loyer de janvier 2025 a été payé avec 20 jours de retard, le loyer d'avril 2025 avec 63 jours de retard, le loyer de mai 2025 avec 33 jours de retard, le loyer de juin 2025 avec plus de 60 jours de retard et le loyer de juillet 2025 avec plus de 30 jours de retards.

Il y a partant lieu de constater que les retards de paiement des loyers étaient répétitifs et importants.

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

Un délai au déguerpissement de deux mois est à accorder à la partie défenderesse.

La partie demanderesse demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 2.900,00 euros, sans cependant motiver sa demande respectivement verser des pièces justifiant une telle augmentation par rapport à l'ancien loyer de 644,52 euros.

L'indemnité d'occupation est partant à fixer au montant de l'ancien loyer, à savoir 644,52 euros.

S'agissant de la demande en indemnisation des frais d'avocat, il y a lieu de relever que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. Dans un arrêt du 9 février 2012 (n° 28821 du registre), la Cour de cassation a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans sa demande tendant à voir condamner la partie citée à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient à la partie demanderesse de prouver une faute dans le chef de la partie défenderesse, un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

Il y a dès lors lieu d'analyser en premier lieu si la partie citée a commis une faute.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse. Le seul exercice d'une action en justice, n'est dès lors pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, la demanderesse ne justifie pas d'une telle faute, respectivement négligence dans le chef de la partie défenderesse.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à rejeter.

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la demanderesse l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500,00 euros, au paiement duquel est condamnée la partie défenderesse.

Au vu de l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE2.) est à rejeter.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

La demanderesse ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

La partie défenderesse succombant à l'instance elle est condamnée 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 contradictoirement et en premier ressort,

dit recevable les demandes de PERSONNE1.),

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle se désiste de l'instance introduite contre PERSONNE3.) suivant requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 16 octobre 2025,

partant, **décrète** le désistement d'instance aux conséquences de droit,

constate que la demande en paiement des arriérés de loyer et de charges est devenue sans objet,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties,

partant **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation à 644,52 euros par mois,

rejette la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat formulée par PERSONNE1.),

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500,00 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500,00 euros,

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER	**Véronique RINNEN**
Juge de paix	**Greffière**