Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1883/26
L-BAIL-875/25

Audience publique extraordinaire du 13 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 Naira GHAZARYAN, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Clarisse RETIF, avocat à la Cour, 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 1er octobre 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 Naira GHAZARYAN, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR et Maître Clarisse RETIF, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 en date du 1er octobre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

« (fichier) »

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 22 juillet 2022, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.). Le loyer mensuel avait été fixé à 1.200 euros à augmenter d'avances sur charges mensuelles de 180 euros par mois. Une garantie locative de deux mois de loyer, à savoir la somme de 2.400 euros, avait été convenue entre parties mais jamais acquittée par la locataire.

Par un jugement numéroNUMERO1.)/23 rendu en date du 25 octobre 2023 par le Tribunal de céans, PERSONNE2.) aurait été condamnée au paiement de 9.300 euros à titre d'arriérés de loyers et un sursis au paiement au vœu de l'article 1244 du Code civil avait été retenu. Un plan d'apurement de 100 euros par mois à augmenter de subventions de loyers avait été retenu.

PERSONNE2.) resterait actuellement en défaut de respecter ledit jugement alors que 13 échéances de paiement n'auraient pas été respectées au moment du dépôt

de la requête introductive, de sorte à ce qu'il demeurerait un impayé de 8.400 euros. Au moment des plaidoiries, l'impayé s'élèverait à 7.900 euros.

PERSONNE1.) demande ainsi au Tribunal actuellement saisi de condamner à nouveau PERSONNE2.) au paiement de la somme actuellement redue alors que l'huissier de justice contacté aux fins de l'exécution du 25 octobre 2023 refuserait de ce faire alors qu'aucun montant de la dette ne serait déterminable.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a renoncé à sa demande tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 150 euros allouée à titre d'indemnité de procédure par le premier juge.

S'y ajouteraient des arriérés de loyers et d'avances sur charges correspondant aux mois de janvier, avril, mai 2025, une partie du loyer de juillet 2025 et le mois d'août 2025 pour un total de 6.300 euros.

PERSONNE2.) serait à condamner au paiement de cette somme et le contrat de bail conclu entre parties serait à résilier pour faute grave dans le chef de la locataire qui ne respecterait pas son obligation de payer le loyer prévu par l'article 1728 du code civil.

PERSONNE2.) serait à condamner au déguerpissement endéans un délai de quinze jours à compter de la notification du présent jugement.

Ensuite, PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) du chef de deux factures en relation avec des négligences dans l'entretient et l'usage normal à déplorer dans le chef de la locataire pour un montant de 417,96 euros (SOCIETE1.)) respectivement 783,99 euros (SOCIETE2.)).

PERSONNE2.) resterait encore en défaut de souscrire une assurance locative pourtant obligatoire.

Lors d'une visite des lieux, PERSONNE1.) aurait constaté de graves défauts d'entretien et de propreté dans l'appartement occupé en question. PERSONNE2.) serait ainsi à condamner d'ores-et-déjà au paiement de la somme forfaitaire de 10.000 euros aux fins de remédier à ces dégâts locatifs. En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) conclut à l'institution d'une expertise aux fins de chiffrer lesdits dégâts allégués.

PERSONNE2.) serait encore à condamner à une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et au paiement de la somme augmentée de 6.326,12 euros à titre de frais d'avocat exposés par PERSONNE1.) dans le cadre du présent litige.

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande afférente.

PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) a contesté le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) tendant à la (re)condamnation à titre des arriérés de loyers couverts par le jugement du 25 octobre 2023 alors que ce dernier aurait autorité de chose jugée.

Au vœu du principe du *non bis in idem*, la demande de PERSONNE1.) -qui disposerait d'une condamnation exécutoire- serait à déclarer irrecevable sinon non-fondée.

PERSONNE2.) ne conteste ensuite pas les arriérés de loyers échus depuis le jugement en question et souligne sa situation financière difficile alors qu'elle se trouve en instance de surendettement.

Une assurance locative aurait été souscrite en date du 7 novembre 2025.

En ce qui concerne les factures invoquées par PERSONNE1.), PERSONNE2.) conteste avoir commis la moindre faute aux termes de laquelle elle pourrait être tenue responsable des frais exposés dans le cadre de l'expertise SOCIETE1.) et se rapporte à prudence quant à la facture SOCIETE2.).

La demande de PERSONNE1.) à titre de dégâts locatifs serait encore à déclarer irrecevable pour être prématurée.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'un délai de déguerpissement de 6 mois.

Les demandes adverses tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure respectivement à titre de frais d'avocat sont enfin contestées.

Appréciation

Quant à la demande relative aux arriérés de loyers échus avant le jugement du 25 octobre 2023

Par un jugement rendu entre parties en date du 25 octobre 2023, portant le numéroNUMERO1.)/23, par le Tribunal de céans autrement composé, il a été décidé ce qui suit :

« *donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement ;*

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 6.900 euros ;

déclare la demande à titre de garantie locative impayée fondée pour la somme de 2.400 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.300 (neuf mille trois cents) euros ;

accorde à PERSONNE2.) le bénéfice de délais de paiement sur base de l'article 1244 du code civil ;

dit que la somme de 9.300 euros redue par PERSONNE2.) à PERSONNE1.) est remboursable par le versement de mensualités de 100 euros à partir du 1er novembre 2023, et par le versement de l'intégralité de la subvention de loyer à toucher par PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 150 (cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

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

Alors que PERSONNE2.) a déjà été condamnée au paiement de la somme de 9.300 euros par le jugement susmentionné, le Tribunal actuellement saisie ne saurait à nouveau prononcer une condamnation au paiement de ce montant en vertu du principe du non bis in idem.

La demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 7.900 euros à titre de solde de cette somme est partant à déclarer **irrecevable**.

Ensuite, conformément aux dispositions de l'article 1244, alinéa 1er du Code civil, le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette même divisible.

Suivant l'article 2 du prédit article, les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le

débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

A défaut du paiement d'une seule échéance, la somme restant due deviendra immédiatement exigible.

Il ressort de la requête introductive et du décompte versé en tant que pièce 19 par Me BRASSEUR que seules 14 échéances de paiement ont été respectées, de sorte à ce qu'il reste un impayé de 7.900 euros.

Le Tribunal retient par conséquent que la somme de **7.900 euros est exigible** à l'encontre de PERSONNE2.).

Quant à la demande relative aux arriérés de loyers échus après le jugement du 25 octobre 2023

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier, avril, mai 2025, une partie du loyer de juillet 2025 et le mois d'août 2025 pour un total de 6.300 euros.

Cette somme n'est pas contestée par PERSONNE2.).

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **6.300 euros.**

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 1er octobre 2025, jusqu'à solde.

Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

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 répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par la locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en **résiliation** du contrat de bail.

Au vu des circonstances de l'espèce, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de **40 jours** à compter de la notification du présent jugement.

Au vu des développements qui précèdent, il n'y a pas lieu d'analyser le bien-fondé des autres chefs de résiliation pour fautes graves qui ont été soulevés par PERSONNE1.), à savoir le défaut d'usage en bon père de famille et l'absence de souscription d'une assurance locative.

Quant à la demande à titre de dégâts locatifs

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 10.000 euros, sinon à toute autre somme à déterminer par expertise, à titre de dégâts locatifs d'ores-et-déjà constatées lors de visites des lieux.

Cette demande est contestée par PERSONNE2.).

Suivant l'article 1732 du Code civil, « [le locataire] *répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur.

Cependant « *la responsabilité du locataire du chef de dégâts locatifs n'est susceptible d'être recherchée qu'au moment où le bail prend fin, étant donné que ce n'est qu'à ce moment que le preneur est tenu de restituer les lieux loués exempts de tous dégâts locatifs. Le droit de créance éventuel du bailleur ne naît donc qu'à la sortie du preneur. Jusqu'à son départ, le locataire peut restaurer lui-même les lieux* » (Marianne HARLES, Le bail à loyer, P. 31, n° 119).

La demande de PERSONNE1.) à voir condamner la partie défenderesse à la réparation de dégâts locatifs est partant à déclarer **irrecevable** pour être prématurée.

Quant à la demande de PERSONNE1.) relative aux factures SOCIETE1.) et SOCIETE2.)

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de :

- la moitié d'une facture SOCIETE1.) numéro NUMERO2.) du 18 janvierNUMERO3.) s'élevant à 835,92 euros, soit au paiement de la somme de 417,96 euros ;
- une facture SOCIETE2.) numéroNUMERO3.)/2180 du 19 avrilNUMERO3.) s'élevant à 783,99 euros.

Il convient de rappeler que les réparations locatives ou de menu entretien sont à charge du locataire, ceci contrairement aux réparations qui touchent à la structure de l'immeuble, au gros œuvre, aux clos et couvert, et aux équipements indispensables à l'utilisation de la chose louée qui incombent au bailleur).

L'article 1754 du Code civil prévoit que « *Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire : aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il en a seulement quelques-uns de cassés ; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures* ».

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1er, éd. Larcier, n° 980).

PERSONNE2.) conteste être redevable de la moitié de la facture SOCIETE1.) alors qu'elle n'aurait commis aucune faute en relation avec les frais exposés.

Il ressort de la facture en question (pièce 5 de Me BRASSEUR) que le bureau d'expertises SOCIETE1.) a procédé à une analyse en relation avec un appartement pris en location par une dénommée PERSONNE3.) au 1er étage de l'immeuble litigieux.

L'expertise en question est versée en tant que pièce 4 par Me BRASSEUR et il n'en ressort aucune faute dans le chef de PERSONNE2.), les causes des infiltrations étant multiples et de simples recommandations d'usage étant émises.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) à titre de la facture SOCIETE1.) est à déclarer **non-fondée**.

PERSONNE2.) s'est rapportée à prudence en ce qui concerne la facture SOCIETE2.) invoquée par PERSONNE1.).

Il ressort de la facture en question (pièce 8 de Me BRASSEUR) et des fiches d'intervention (pièces 6 et 7 de Me BRASSEUR) que la société SOCIETE2.) est intervenue les 8 et 9 janvierNUMERO3.) dans l'appartement occupé par PERSONNE2.) en relation avec une fuite constatée dans l'appartement de la dénommée PERSONNE3.).

Une fuite dans le sous-évier de l'appartement de PERSONNE2.) a été réparée.

Au vu de l'absence de contestations précises de la partie défenderesse et alors que l'étanchéité des éviers est de la responsabilité du locataire, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d la somme de **783,99 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 1er octobre 2025, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Quant aux frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 6.326,12 euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige.

Elle base sa demande sur la responsabilité contractuelle respectivement la responsabilité délictuelle.

Force est de constater que le manquement de PERSONNE2.) à ses obligations de locataire qui est invoqué par PERSONNE1.) à l'appui de ses prétentions ne constitue pas une faute qui est de nature à engager sa responsabilité *délictuelle*.

Il s'ajoute que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Il faut en conclure que les frais engendrés par le choix de PERSONNE1.) de recourir aux services d'un avocat ne sauraient être mis à la charge de la défenderesse.

La demande en remboursement des frais d'avocat n'est partant **pas fondée.**

Quant à l' allocation d'une indemnité de procédure

PERSONNE1.) conclut ensuite à la condamnation de PERSONNE2.) de lui payer la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de **500 euros.**

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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 pas lieu à assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE2.) est 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,

statuant en continuation du jugement numéroNUMERO1.)/23 rendu par le Tribunal de céans en date du 25 octobre 2023 ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa renonciation à la demande tendant à la condamnation de PERSONNE2.) de lui payer la somme de 150 euros à titre d'indemnité de procédure résultant du jugement du 25 octobre 2023 ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre de frais d'avocat ;

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 7.900 euros à titre du solde des arriérés couverts par le jugement du 25 octobre 2023 ;

dit que la somme de **7.900 euros** résultat de la condamnation prononcée par le jugement du 25 octobre 2023 est **exigible** ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de loyers postérieurs au jugement du 23 octobre 2023 pour le montant de 6.300 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **6.300 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 1er octobre 2025, jusqu'à solde ;

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

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

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

déclare irrecevable pour être prématurée la demande de PERSONNE1.) à titre de dégâts locatifs ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) en relation avec la facture SOCIETE1.) ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) en relation avec la facture SOCIETE2.) ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **783,99 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 1er octobre 2025, jusqu'à solde ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de frais d'avocat ;

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

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

dit que le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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