Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1890/26
L-BAIL 521/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 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

ENTRE:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse,
comparant par Maître Sylvain L'HOTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET:

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

parties défenderesses,
comparant par Maître Camille SAUSY, avocat, en remplacement de Maître Tom BEREND, 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 4 juin 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 4 août 2025 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 23 avril 2026, lors de laquelle Maître Sylvain L'HOTE comparut pour la partie demanderesse, tandis que Maître Camille SAUSY se présenta pour les parties défenderesses.

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:

A.) les faits constants

Suivant contrat de bail conclu le 12 juillet 2017 et ayant pris effet le 15 août 2017, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement-duplex dans la résidence sise à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 1.550,00 euros et des avances sur charges mensuelles de 200,00 euros.

B.) La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 4 juin 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des locataires,
- condamner les défendeurs au déguerpissement dans le delai de quarante jours à partir de la date de notification du jugement intervenir,
- condamner les défendeurs solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer au requérant la somme de 21.174,36 euros pour loyers impayés, sous réserve des loyers et avances sur charges locatives à échoir à partir du 1 er juillet 2025, jusqu'à terme, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- condamner les défendeurs à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500,00 euros,
- condamner les défendeurs aux frais et dépens de l'instance,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir sur minute et avant enregistrement, nonobstant appel ou opposition et sans caution.

C.) L'argumentaire des parties

A l'audience du 23 avril 2026, le mandataire d'**PERSONNE4.)** a indiqué que comme PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont quitté les lieux le 29 décembre 2025, la demande en résiliation du bail et en déguerpissement serait devenue sans objet et il y renoncerait.

De plus il a demandé à limiter le jugement aux arriérés de loyers, le décompte final des charges n'ayant pas été encore établi.

Il a encore procédé à une réduction de sa demande pécuniaire pour la porter au montant de 7.440,33 euros.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE4.) fait exposer qu'en cours de bail il a procédé aux augmentations du loyer comme suit :

- loyer à partir du 01.01.2022 : 1.650,00 euros
- loyer à partir du 01.01.2024 : 1.700,00 euros.

Les parties défenderesses se seraient cependant opposées à ces augmentations de loyers.

Le solde actuellement redû, incluant les augmentations de loyer et le loyer du mois de décembre 2025, serait de 27.590,33 (montant ressortant du décompte versé en pièce n°5) – 20.150,00 euros (paiement intervenu après la requête le 30.12.2025) = 7.440,33 euros.

Il y aurait partant lieu de condamner les parties défenderesses à ce montant ainsi qu'à l'indemnité de procédure réclamée de 1.500,00 euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont contesté la demande adverse, en faisant valoir que les seuls montants actuellement impayés seraient ceux résultant des augmentations de loyers et le loyer de décembre 2025. Or les augmentations de loyers seraient formellement contestées alors que d'une part l'appartement aurait été affecté par de nombreux défauts tels que repris dans leur courrier de contestation versé en pièce n°1, défauts qui ont également été constatés par l'union des consommateurs dont le rapport est versé en pièce n°4, et que d'autre part les délais prévus par la loi concernant l'augmentation de loyer n'auraient pas été respectés dans la mesure où la deuxième augmentation serait intervenue le 1er février 2023, donc moins de deux ans après la première augmentation de janvier 2022. De plus le requérant aurait omis de saisir la commission de loyer suite à leurs contestations relatives à l'augmentation du loyer. Finalement ils ont contesté redevoir le loyer du mois de décembre 2025, en faisant valoir qu'ils sont sortis fin novembre 2025 de l'appartement, ce qui serait établi par le nouveau contrat de bail qui a couru à partir du 1er décembre 2025 et par la facture d'électricité relative à ce nouveau logement montrant une consommation dès décembre 2025. A titre reconventionnel, ils ont sollicité une indemnité de procédure de 2.000,00 euros.

PERSONNE4.) a répliqué que les problèmes affectant l'appartement allégués par les défendeurs étaient formellement contestés. En tout état de cause il s'agirait de défauts d'entretien incombant aux locataires, qui ne sauraient causer obstacle à une augmentation de loyer. Les augmentations auraient respecté les dispositions de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dans la mesure où elles ne dépasseraient pas les 10 % et qu'elles sont intervenues dans un intervalle de plus de deux ans, la date de 2023 figurant sur la deuxième augmentation constituant visiblement une erreur matérielle. Le fait que la commission de loyer n'ait pas été saisie serait sans incidence sur sa demande, alors que le juge de paix serait compétent pour toiser le bien-fondé d'une demande en augmentation de loyer. Finalement l'état des lieux de sortie du 29 décembre 2025 dressé contradictoirement le 29 décembre

2025 et lors duquel les parties défenderesses auraient remis les clés, établirait qu'ils ont eu la jouissance de l'appartement jusqu'à cette date.

Appréciation

Quant la demande en résiliation du bail et en déguerpissement

Il échet de donner acte au requérant qu'il renonce à ces demandes qui sont devenues sans objet.

Quant à la demande en arriérés de loyers

Au vu du décompte versé par la partie requérante et du paiement de 20.150,00 euros intervenu le 30 décembre 2025, le Tribunal constate que mis à part le loyer de décembre 2025, les seuls arriérés encore réclamés par le propriétaire sont ceux qui trouvent leur origine dans deux augmentations de loyer décidées par le bailleur, qui ont été contestées par les défendeurs.

Concernant les arriérés en relation avec les augmentations de loyer, le Tribunal tient à relever que l'article 3 paragraphe 5 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, telle que modifiée, dispose que :

« Le loyer ou le supplément de loyer pour le mobilier de tout logement à usage d'habitation, fixé en vertu des dispositions qui précèdent du présent article, soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. En revanche, elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1er. »

L'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, telle que modifiée, dispose encore que :

« La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevins transmettra sans délai la requête à la commission compétente. »

Ceci revient à dire que hormis l'existence d'un accord de volontés portant sur une augmentation de loyer, une telle augmentation ne peut être imposée unilatéralement par le bailleur au locataire.

En l'espèce il résulte des pièces versées que les parties défenderesses ont contesté les deux augmentations de loyer et les contestent toujours.

Il aurait partant appartenu au requérant de saisir la commission des loyers compétente, ce qu'il n'a cependant pas fait.

Il est à ce titre admis qu'une requête en modification du loyer introduite directement devant le juge de paix, sans autorisation préalable la commission des loyers, est irrecevable ; le recours à la procédure de l'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 est en effet obligatoire et ce n'est d'ailleurs que dans le cadre d'un recours contre une décision de la commission des loyers que le juge de paix a compétence pour procéder à une fixation des loyers relatifs à des locaux d'habitation (Lex THIELEN, le contrat de bail, Bail résidentiel et bail professionnel, n° 297).

La demande du requérant pour voir constater que c'est à bon droit qu'il a augmenté les loyers relatifs au bien loué et, partant, voir condamner les défendeurs au titre d'arriérés de loyers nés de ce chef, est à dire non fondée.

Concernant le loyer du mois de décembre 2025, le Tribunal constate que dans l'état des lieux de sortie contradictoire établi le 29 décembre 2025, les parties ont retenu ce qui suit : *« date de sortie : 29 décembre 2025 à 12h30. »*

Il est partant établi que les défendeurs ont quitté le logement à cette date et le fait qu'ils aient signé un autre contrat de bail pour le 1er décembre 2025 n'établit pas que le requérant aurait repris la jouissance de son appartement avant le 29 décembre 2025.

Les parties défenderesses sont partant tenues au paiement du loyer jusqu'au 29 décembre 2025 inclus.

Il ressort du décompte versé par le requérant qu'il a, à juste titre, calculé le loyer pro rata jusqu'au 29 décembre 2025. Cependant conformément aux développements qui précèdent, c'est à tort qu'il englobe l'augmentation de loyer dans le loyer du mois de décembre 2025. Il échet partant de déclarer la demande fondée à concurrence du montant de 1.550,00 (loyer initial) / 31 x 29 = 1.450,00 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE4.) le montant de 1.450,00 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice le 4 juin 2025 jusqu'à solde.

Le requérant réclame la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer les montants réclamés.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss). Il y a une responsabilité in solidum en matière contractuelle pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes, c'est-à-dire découlant de sources différentes (cf. Philippe Malaurie & Laurent Aynès : Cours de droit civil, Tome VI Les obligations, p. 709 et 712).

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est

de principe que chaque locataire n’est tenu de payer qu’une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5). En effet, aux termes de l'article 1202 du Code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

Le tribunal ignore si les défendeurs étaient mariés entraînant ainsi une solidarité légale entre eux conformément à l’article 220 du Code civil; pour le surplus, le contrat de bail ne contient aucune clause de solidarité entre les locataires, de sorte qu’il y a lieu d’en conclure que ces derniers n’entendaient pas s’engager solidairement à l’égard du requérant.

En ce qui concerne la responsabilité in solidum, celle-ci ne saurait être retenue étant donné que l’obligation de payer le loyer à charge des locataires procède d’un seul contrat de bail et ne découle dès lors pas de sources contractuelles différentes.

Il résulte des développements antérieurs qu’étant donné qu’en l’espèce, il n’y a ni solidarité légale ni solidarité conventionnelle, il y a lieu à division de la dette entre les parties défenderesses.

Comme le montant de 21.174,36 euros réclamé initialement dans la requête se rapportait uniquement aux loyers et non aux charges, il n’y a pas lieu de réserver un quelconque volet relatif aux charges, qui ne faisait pas partie de la demande et qui pourra le cas échéant faire l’objet d’une nouvelle requête.

Aucune des parties ne justifiant de l’iniquité requise par l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d’une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

Le requérant conclut encore à l’exécution provisoire du jugement 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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu’elle est à rejeter.

Conformément aux dispositions de l’article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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,

reçoit la requête en la forme,

donne acte à PERSONNE4.) de sa renonciation à la demande en résiliation du bail et au déguerpissement,

donne acte à PERSONNE4.) de la réduction de sa demande,

dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à concurrence du montant de 1.450,00 euros, déboute pour le surplus,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.), chacun pour sa part, à payer à PERSONNE4.) le montant de 1.450,00 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 juin 2025, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière