Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) suivant décision de la Déléguée du Bâtonnier à l'assistance judiciaire du 17 mars 2026

Rép. no. 1891/26
L-BAIL 1097/25

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:

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse,
comparant en personne

ET:

1) **PERSONNE1.),** et
2) **PERSONNE3.),** les deux demeurant à L-ADRESSE2.)

parties défenderesses,
comparant par Maître Nikita DE WINDT, avocat, en remplacement de Maître Bob PETESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 décembre 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 19 mars 2026 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 23 avril 2026, lors de laquelle la partie demanderesse comparut en personne, tandis que Maître Nikita DE WINDT se présenta pour les parties défenderesses.

La partie demanderesse et le mandataire des parties défenderesses 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 5 décembre 2025, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à lui payer la somme de 2.720,00 euros au titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges et le montant de 650,00 euros au titre de frais de nettoyage.

Le requérant demande en outre la condamnation des parties défenderesses au déguerpissement. Il sollicite finalement une indemnité de procédure de 500,00 euros et la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 6 septembre 2022, la partie requérante a donné en bail aux parties défenderesses, avec effet au 15 septembre 2022, un chalet meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 765,00 euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 50,00 euros, soit au total la somme de 815,00 euros, payables d'avance le 15 de chaque mois.

I. <u>Moyens et demandes des parties</u>

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) a procédé à une réduction de sa demande au titre des arriérés de loyers et avances sur charges pour la porter au montant de 2.145,00 euros.

De plus il a indiqué vouloir renoncer à sa demande en condamnation au montant de 650,00 euros pour les frais de nettoyage, alors qu'elle serait prématurée.

Il convient de lui en donner acte.

Il maintient ses autres demandes et fait valoir que les locataires devraient être condamnés à lui payer le montant de 2.145,00 euros à titre d'arriérés de loyers suivant décompte actualisé au mois de mai 2026, duquel il ressortirait que les loyers des mois de novembre et décembre 2025 n'ont pas été payés du tout et que les autres arriérés proviendraient de non-paiements partiels s'étant accumulés sur les dernières années.

Dès lors il y aurait également lieu de condamner les parties défenderesses au déguerpissement.

La mandataire des parties défenderesses a soulevé in limine litis l'exception du libellé obscur, en faisant valoir que les moyens et prétentions du requérant n'étaient pas suffisamment développés dans la requête qui était encore dépourvue de décompte détaillant les arriérés réclamés.

Sur le fond, elle a sollicité le rejet de toutes les demandes, en faisant valoir que les non-paiements des loyers des mois de novembre et décembre 2025 constituaient des cas isolés et que les autres arriérés, formés de petites sommes, ne justifieraient pas la résiliation du contrat de bail. A titre subsidiaire les parties défenderesses ont sollicité un délai de déguerpissement de trois mois.

II. Appréciation

Quant au libellé obscur

L'article 101 du Nouveau Code de procédure civile dispose que la citation doit, à peine de nullité, énoncer l'objet de la demande et contenir l'exposé sommaire des moyens.

La prescription dudit article doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur le sujet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

En effet, le but de la condition posée par cette disposition est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet réclamé et à quel titre.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exceptio obscuri libelli, p. 290).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, n° 30520 du rôle).

L'inobservation des dispositions de l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

La requête indique de manière claire et non équivoque que le requérant reproche aux défendeurs de ne payer qu'irrégulièrement le loyer et que vu le montant d'arriérés de 2.720,00 euros s'étant accumulé au moment de la requête, il y aurait lieu de prononcer le déguerpissement.
Les faits sont donc clairement exposés et les demandes sont suffisamment détaillées, de sorte que les défendeurs n'ont pas pu se méprendre sur leur portée et ont utilement pu organiser sa défense.

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur est à rejeter.

Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) a procédé à une réduction de sa demande au titre des arriérés de loyers et avances sur charges pour la porter au montant de 2.145,00 euros, suivant décompte versé à l'audience.

Il convient de lui en donner acte.

PERSONNE1.) et PERSONNE3.) n'ayant pas contesté le montant réclamé au titre des arriérés de loyers et avances sur charges, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 2.145,00 euros.

Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

Le Tribunal déduit du fait que le requérant a sollicité le déguerpissement des défendeurs qu'il demande en tout état de cause la résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement du loyer.

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.

En l'espèce, il résulte du décompte versé en cause que les retards de paiement des loyers sont non seulement répétitifs mais également que les retards, face au loyer de 765,00 euros, sont importants, alors qu'au moment de la requête les arriérés se sont élevés à 2.720,00 euros et s'élèvent actuellement à 2.145,00 euros.

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 aux défendeurs.

Quant aux mesures accessoires

PERSONNE2.) sollicite une indemnité de procédure de 500,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celui-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes 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 300,00 euros.

Les défendeurs ayant succombé au litige, ils sont à condamner 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 entre toutes les parties et en premier ressort,

dit les demandes de PERSONNE2.) recevables,

donne acte à PERSONNE2.) qu'il renonce à sa demande en paiement des frais de nettoyage de 650,00 euros pour être prématurée,

donne acte à PERSONNE2.) de la réduction de sa demande,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour un montant de 2.145,00 euros,

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.145,00 euros,

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

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans **un délai de deux mois** à compter de la notification du présent jugement,

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

dit fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300,00 euros,

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à payer PERSONNE2.) la somme de 300,00 euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à tous les 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