Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1902/26
L-BAIL-484/25

Audience publique 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

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

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

parties demanderesses

comparant par Maître Joe MENDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

2) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant en personne

sub 2) n'étant pas présente

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 28 janvier 2026 (Répertoire No. 397/26) ayant condamné les parties défenderesses à payer les arriérés de loyers et ayant pour le surplus refixé l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du 20 avril 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Joe MENDES et PERSONNE3.) furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE4.) n'était ni présente ni représentée.

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 requête déposée au greffe le 23 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum à leur payer la somme de 5.500.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100.-EUR par jour.

Les requérants demandent encore à ce qu'il leur soit donné acte qu'ils se réservent le droit de réclamer la restitution des loyers dispensés à hauteur de 4.950.-EUR ainsi qu'une indemnité d'indisponibilité et de relocation à hauteur de 3.300.-EUR chacune.

Enfin, ils demandent la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 2.340.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire.

Finalement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de leurs prétentions, les requérants exposent que suivant contrat de bail conclu le 13 mai 2013 avec prise d'effet au 15 mai 2013 de la même année, les parties défenderesses ont pris en location auprès de PERSONNE5.) une maison unifamiliale située à L-ADRESSE3.), pour une durée de cinq ans, reconductible d'année en année, moyennant un loyer mensuel initial de 1.100.-EUR.

Ils expliquent qu'après le décès de la propriétaire, ils ont hérité de l'immeuble en indivision et produisent, à cet effet, un extrait du plan cadastral attestant de leur propriété.

Depuis janvier 2025, les parties défenderesses ne s'acquitteraient plus du paiement des loyers, et ce malgré plusieurs relances.

Les requérants soutiennent en outre que le non-paiement des loyers constitue une faute grave justifiant la résiliation judiciaire du bail et le déguerpissement des locataires.

Les requérants font encore valoir que conformément aux stipulations du contrat de bail, il aurait été consenti aux parties défenderesses une dispense du paiement des loyers correspondant à la période allant de la mi-mai à septembre 2013. En contrepartie directe de cette dispense, les défendeurs s'étaient engagés à procéder à la rénovation intégrale de la maison louée, incluant le nettoyage, la peinture, diverses réparations intérieures, la remise en état et l'entretien des extérieurs et abords, l'évacuation des déchets ainsi que la réparation de certains équipements.

Il aurait encore été convenu qu'en cas de manquement à ces engagements, constaté après la résiliation du bail et le déguerpissement, les requérants pourraient réclamer la restitution des loyers ainsi dispensés, soit un montant total de 4.950.-EUR. Il conviendrait dès lors de leur réserver ce droit dans l'attente du déguerpissement des lieux des locataires.

À l'audience des plaidoiries, les requérants ont augmenté leur demande afin d'y inclure les mois échus jusqu'en janvier 2026, portant le montant réclamé à 14.300.-EUR. Ils ont également sollicité que les demandes relatives à la restitution des loyers dispensés, à l'indemnité d'indisponibilité et à l'indemnité de relocation soient réservées dans l'attente de l'exécution du déguerpissement. Les frais d'avocat et l'indemnité de procédure devraient, par conséquent, être réservés dans la même mesure.

En réponse aux arguments des parties défenderesses, ils ont précisé que le loyer devait continuer à être versé sur le même compte bancaire qu'auparavant.

<u>Position des parties défenderesses</u>

PERSONNE3.), dont il a été laborieux pour le tribunal de recueillir la position tant celui-ci divaguait et s'écartait du sujet, a déclaré représenter PERSONNE4.) en vertu d'une procuration. Il a expliqué ne pas avoir procédé au paiement des loyers au motif qu'il aurait été informé du décès de la propriétaire et qu'il s'attendait à recevoir un nouveau contrat de bail, ce qui ne se serait finalement pas produit.

Indiquant ne pas avoir su à qui adresser les paiements, il a affirmé n'avoir effectué aucun versement.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit en date du 28 janvier 2026 le jugement No. 397/26 dont le dispositif est conçu comme suit :

*« **reçoit** la demande en la forme,*

***donne acte** à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande au titre des arriérés de loyers,*

***déclare** la demande recevable ;*

***dit** la demande en paiement d'arrières de loyers fondée pour le montant de 14.300.- EUR,*

***condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre des arriérés de loyers le montant de 14.300.-EUR, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice à savoir sur la somme de 5.500.- EUR à partir du 23 mai 2025 et sur la somme de 8.800.- EUR à partir du 5 janvier 2026, le tout jusqu'à solde,*

*pour le surplus, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **lundi, 20 avril 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15** en vue de déterminer si PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se sont conformés à leur obligation d'apurer les arriérés de loyers et de s'acquitter des loyers futurs aux échéances contractuelles ;*

***réserve** le surplus. »*

Lors de l'audience du 20 avril 2026, les parties requérantes ont déclaré qu'aucun paiement n'avait été effectué entre-temps et que les arriérés s'élevaient désormais à 17.600.-EUR.

Elles ont en outre sollicité l'application d'une majoration du taux d'intérêt de trois points sur les montants échus.

Au vu de l'importance des arriérés, il y aurait lieu de prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses.

Il y aurait également lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 1.100.-EUR par mois.

Finalement, les parties requérantes ont sollicité le remboursement des frais d'avocat à hauteur de 2.340.-EUR et ont augmenté le montant de l'indemnité de procédure réclamée pour la porter à 2.500.-EUR.

PERSONNE3.) pour sa part a maintenu ses déclarations antérieures selon lesquels les nouveaux propriétaires ne lui auraient pas fourni de nouveau contrat de bail, de sorte qu'il ne serait pas en mesure d'effectuer de paiement du loyer.

Appréciation

Revu le jugement No. 397/26 rendu en date du 28 janvier 2026.

Au vu des explications données par les requérants et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations sérieuses de la part d'PERSONNE3.), la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 3.300.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 20 avril 2026, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent encore à la majoration du taux d'intérêt de trois points à compter de l'expiration du troisième mois suivant la notification du présent jugement.

Au vu de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 modifiée relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à cette demande.

Le paiement du loyer constitue l'une des obligations principales du preneur, le montant convenu représentant la contrepartie de la jouissance du bien loué. Le non-paiement des loyers et des avances sur charges aux échéances prévues constitue une violation grave des obligations contractuelles du locataire, susceptible à elle seule de justifier la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

Le bailleur qui met un logement à disposition, est en droit d'attendre une rentrée d'argent régulière. Il ne saurait être contraint de patienter indéfiniment pour faire valoir ses droits.

Il appartient toutefois au juge d'apprécier, au regard des circonstances de l'espèce, si le manquement présente une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, en tenant compte de l'ensemble des éléments du dossier.

En l'espèce, malgré la possibilité qui leur avait été offerte de régulariser leur situation, les défendeurs ne se sont pas conformés à leurs obligations, aucun loyer n'ayant été réglé et de nouveaux arriérés s'étant, au contraire, constitués.

De surcroît, ils persistent à soutenir, contre vent et marée, ne pas disposer des coordonnées bancaires des nouveaux bailleurs, alors même qu'il leur avait été expressément expliqué lors de la dernière audience que celles-ci n'avaient pas été modifiées.

Il y a donc lieu de constater que les défendeurs ont gravement manqué à leurs obligations locatives. Ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail à leurs torts exclusifs, ainsi que leur condamnation à déguerpir, sauf à leur accorder un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement eu égard à la longue durée du contrat de bail.

L'astreinte est par essence un moyen de contrainte destiné à vaincre la mauvaise volonté de la partie qui succombe à exécuter les obligations mises à sa charge.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au déguerpissement d'une astreinte, les requérants disposant de la possibilité de faire exécuter le déguerpissement une fois le jugement coulé en force de chose jugée et le délai expiré.

Les parties requérantes sollicitent encore la fixation de l'indemnité d'occupation au montant du loyer actuel.

L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (Jurisclasseur Civil art. 1708 à 1782 fasc. 295, n°25). Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (La Haye et Vankerckhove, Novelles, droit civil - Le louage des choses, nos 362 et 407).

Le montant de l'indemnité d'occupation ne doit pas nécessairement être calqué sur le loyer stipulé, mais le juge peut le fixer souverainement en tenant compte de l'ensemble des éléments de la cause (voir en ce sens TAL 12 juillet 2016 n°175.225 du rôle).

En l'absence d'autres éléments figurant au dossier et de toute contestation émanant des parties défenderesses, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant du loyer actuellement en vigueur.

Pour le surplus, il convient en outre de réserver la demande relative à l'indemnité de relocation telle que sollicité par les parties requérantes.

Enfin, dans la mesure où le litige n'est pas entièrement tranché, la demande d'indemnité de procédure ainsi que les frais d'avocats sont également à réserver.

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 avec effet contradictoire à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement No. 397/26 du 28 janvier 2026 ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers et à titre d'indemnité de procédure ;

dit fondée la demande pour le montant de 3.300.-EUR à titre d'arriérés de loyers ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre des arriérés de loyers le montant de 3.300.-EUR, à augmenter des intérêts légaux à partir du 20 avril 2026, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.);

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au montant de 1.100.- EUR ;

réserve le surplus ainsi les frais et dépens de l'instance, avec la précision que l'affaire sera réappelée à la demande des parties requérantes.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière