Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1938/26
L-BAIL-769/25

Audience publique du 18 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.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

représentée par la société DBE LEGAL SARL, établie et ayant son siège social à L-3450 DUDELANGE, 28, rue du Commerce, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B291049, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Esra KARAKAS, avocate, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, et son épouse

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

comparant par Maître Tisem QEDIRA, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Audrey SEBE, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

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. 395/26) ayant déclaré la demande reconventionnelle des parties défenderesses non fondée 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 Esra KARAKAS, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD, et Maître Tisem QEDIRA, en remplacement de Maître Audrey SEBE, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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 26 août 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 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.

Les requérants demandent encore la condamnation des parties défenderesses à leur payer une indemnité de relocation à hauteur de 14.850.-EUR, correspondant à trois mois de loyer.

Enfin, ils demandent la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 1.000.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire ainsi qu'une indemnité de procédure de 800.-EUR.

Finalement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance et demandent à ce que la condamnation à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire.

À l'appui de leurs prétentions, les requérants exposent que par contrat de bail conclu en date du 28 mars 2024, avec effet au 1er avril 2024, ils ont donné en location un appartement sis à L-ADRESSE2.) aux parties défenderesses, moyennant un loyer mensuel de 4.950.-EUR, ainsi que de 660.-EUR d'avances sur charges par mois.

Ledit contrat de bail aurait été conclu pour une durée d'un an, tacitement reconductible d'année en année à défaut de résiliation par l'une des parties.

La convention en question stipulerait expressément que le loyer est payable d'avance, le premier jour ouvrable de chaque mois, et ce par ordre permanent.

Les requérants soulignent en outre que le contrat de bail en sa clause intitulée « RÉSILIATION AUX TORTS DU LOCATAIRE **»**, prévoit que : « *Le bailleur est expressément autorisé à résilier le présent contrat en cas de non-paiement de deux mois de loyer ou en cas de non-observation volontaire et malveillante des dispositions du présent contrat, sans qu'il ait à remplir une quelconque formalité judiciaire ou à signifier une mise en demeure, et sous réserve de son droit à réparation des dommages subis.* »

Toutefois, les parties défenderesse se seraient acquittées du paiement du loyer que de manière irrégulière et particulièrement tardive, tel que repris dans le tableau ci-après.

Loyers et charges dus le :	Loyers payés le:	Jours de retard :
01-avr-24	03-avr-24	2
01-mai-24	07-mai-24	6
01-juin-24	14-juin-24	13
01-juil-24	10-juil-24	9
01-août-24	07-août-24	6
01-sept-24	09-sept-24	8
01-oct-24	10-oct-24	9
01-nov-24	19-nov-24	18
01-déc-24	13-déc-24	12
01-janv-25	11-févr-25	41
01-févr-25	11-févr-25	10

01-mars-25	19-mars-25	18
01-avr-25	03-avr-25	2
01-mai-25	07-mai-25	6
01-juin-25	13-juin-25	12
01-juillet-25	08-août-25	38
01-août-25	08-août-25	7

Il ressort notamment de cette tardivité et de cette irrégularité récurrente que les locataires n'auraient jamais instauré d'ordre permanent pour le paiement des loyers, en violation des stipulations du contrat de bail.

À plusieurs reprises, tant oralement que par écrit, les parties requérantes auraient signifié aux locataires qu'elles n'étaient pas disposées à accepter des paiements tardifs, notamment en raison de leurs propres obligations financières.

Par conséquent, par courrier recommandé daté du 18 juillet 2025, le mandataire des requérants aurait mis en demeure les parties défenderesses de régler le loyer et les avances sur charges le premier jour de chaque mois, conformément aux conditions stipulées au contrat de bail, de respecter les échéances convenues et de transmettre aux requérants une preuve de l'instauration d'un ordre permanent pour le paiement du loyer sur le compte bancaire indiqué au contrat de bail.

À ce jour, cependant aucune preuve de l'instauration d'un ordre permanent n'aurait été communiquée aux requérants.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore valoir qu'il n'appartient pas au bailleur de devoir rappeler de manière répétée au locataire l'exécution de ses obligations contractuelles, pas plus qu'il ne saurait être contraint d'attendre le paiement incertain des loyers qui lui sont dus, alors même qu'il reste confronté à des charges et dépenses régulières en lien avec le bien donné en location.

À l'audience des plaidoiries, les requérants ont maintenu l'ensemble de leurs demandes, précisant que des retards de paiement se seraient encore produits après la mise en demeure précitée et l'introduction de la requête en bail à loyer, sans pour autant qu'il existe d'arriérés à charge des locataires.

En réponse aux arguments développés par les parties défenderesses, ils ont fait valoir que les difficultés invoquées concernant les bornes électriques seraient largement exagérées, celles-ci résultant essentiellement d'une mauvaise utilisation du système par les locataires.

S’agissant du système de chauffage, ils ont reconnu que celui-ci serait certes tombé en panne à deux reprises, tout en précisant qu’il y aurait été remédié immédiatement à chaque fois.

Quant au système de refroidissement, ils soutiennent qu’aucun dysfonctionnement ne serait établi, les lieux ne disposant d’ailleurs pas, ainsi qu’il ressort du contrat de bail, d’un système de climatisation à proprement parler. Ils précisent à cet égard que le système de chauffage peut être utilisé en mode inversé afin de réduire la température, tout en ne pouvant abaisser celle-ci que de quelques degrés, et qu’un tel dispositif ne saurait être efficace lors d’épisodes de canicule, tels que ceux ayant prévalu durant la période au cours de laquelle les locataires ont formulé leurs doléances.

Les parties requérantes en concluent que la demande reconventionnelle en indemnisation pour troubles de jouissance est à déclarer non fondée. Elles ont encore précisé que l’annonce publiée par l’agence immobilière aurait été erronée en ce qu’elle mentionnait l’existence d’un système de climatisation, ajoutant que le contrat de bail conclu entre parties ne contient aucune stipulation en ce sens.

Finalement, les requérants ont augmenté leur demande au titre de l’indemnité de procédure pour la porter à la somme de 3.000.- EUR.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Les parties défenderesses se sont opposées à la demande de résiliation du bail, au motif qu’il n’y aurait pas eu de manquement grave dans leur chef. Si elles reconnaissent l’existence de certains retards de paiement, ceux-ci n’auraient toutefois été que de quelques jours, d’autant plus qu’au début du bail, les relations entre parties auraient été bonnes et aucune réclamation n’aurait été faite par les requérants.

Elles font encore valoir que les parties requérantes ne sauraient invoquer la clause de résiliation aux torts exclusifs du locataire, celle-ci n’ayant vocation à s’appliquer qu’en cas de non-paiement de deux loyers successifs, ce qui ne serait pas le cas en l’espèce.

À titre subsidiaire, elles ont sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois.

Concernant l’indemnité de relocation, celle-ci serait à déclarer irrecevable pour être prématurée.

À titre reconventionnel, les parties défenderesses ont sollicité la somme de 23.770.-EUR à titre de trouble de jouissance subi pendant la période de location.

À cet égard, elles exposent que, dès le début du bail, elles auraient rencontré de nombreux problèmes. En premier lieu, le bien loué ne serait pas conforme à sa description, dans la mesure où l'annonce prévoyait que l'appartement de haut standing devait être équipé d'un climatiseur, de deux bornes électriques ainsi que d'un système de ventilation à double flux.

Elles indiquent par ailleurs avoir subi un dysfonctionnement du système d'eau chaude au courant du mois de mai 2024, problème qui se serait toutefois reproduit à partir du mois de décembre 2024. En ce qui concerne les bornes électriques, des difficultés auraient existé quant à leur utilisation, lesquelles n'auraient été résolues qu'au mois de mai 2024.

S'agissant du système de climatisation, de nombreuses interventions auraient dû être effectuées entre les mois de mai et juillet 2024, nécessitant notamment la présence des locataires.

Durant la période comprise entre les mois de mai et juin 2024, les parties défenderesses soutiennent ne pas avoir pu occuper les lieux en raison du dysfonctionnement du système de climatisation et des températures élevées, notamment en raison du fait que PERSONNE4.) souffrirait de problèmes de santé.

Au titre des manquements susmentionnés, les parties défenderesses estiment avoir droit aux montants suivants à titre de préjudice subi :
- 20 % du loyer pour le non-fonctionnement des bornes électriques au mois de mai, soit la somme de 1.980.- EUR ;
- 982,- EUR pour le dysfonctionnement du système d'eau chaude ;
- quatre mois de loyer pour le dysfonctionnement du système de climatisation, soit 19.800.- EUR.

Finalement, elles ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000.-EUR.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à en date du 28 janvier 2026 le du jugement No. 395/26 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 à titre d'indemnité de procédure,*

***donne acte** à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle,*

***déclare** les demandes principales et reconventionnelles recevables ;*

déclare *la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) non fondée, partant en déboute;*

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 de s'acquitter des loyers le premier jour de chaque mois;*

réserve *le surplus.*

À l'audience du 20 avril 2026, les parties requérantes ont fait valoir que les locataires s'acquitteraient du loyer à leur guise, et ce malgré le jugement intervenu les invitant à se conformer à leurs obligations. Elles ont indiqué ne plus avoir aucune confiance en ces derniers, de sorte qu'au vu des manquements répétés, consistant notamment en des retards dans le paiement des loyers, il y aurait lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses, ainsi que leur déguerpissement.

En outre, elles ont sollicité leur condamnation au paiement d'une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer. Enfin, les parties requérantes ont demandé la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 3.000.-EUR à titre d'indemnité de procédure, ainsi que le remboursement de leurs frais d'avocat.

En réponse aux arguments des parties défenderesses, les parties requérantes ont fait valoir qu'il s'agissait de virements instantanés et que les retards seraient dus au seul fait que les dates d'exécution auraient été introduites manuellement, une fois le délai de paiement dépassé.

Les parties défenderesses, pour leur part, ont fait valoir que, s'il y avait eu un retard dans le paiement des loyers des mois de février et mars 2026, celui-ci ne serait pas dû à leur mauvaise volonté, mais au fait que les virements avaient été effectués depuis une banque française, ces opérations ayant pris plus de temps que prévu.

Elles ont précisé que la situation aurait entretemps été résolue, les transferts étant désormais effectués depuis une banque luxembourgeoise et un ordre permanent ayant été instauré à partir du mois d'avril 2026. Partant, elles estiment n'avoir commis aucune faute justifiant la résiliation du contrat de bail et concluent, par voie de conséquence, au rejet des autres demandes.

<u>Appréciation</u>

Revu le jugement No. 395/26 du 28 janvier 2026.

Les pièces produites par les parties défenderesses indiquent que le loyer du mois de février aurait dû être versé en date du 6 février 2026, correspondant à la date demandée selon l'extrait de l'opération de virement émanant de la banque SOCIETE1.). Toutefois, ce même document mentionne comme date de création le 9 février 2026.

Les parties défenderesses ont en outre produit un ordre de virement enregistré auprès de la banque SOCIETE1.) en date du 27 février 2026 pour le paiement du loyer du mois de mars.

Selon les pièces produites par les parties requérantes, les loyers des mois de février et mars ont été réceptionnés respectivement les 9 février et 6 mars 2026, accusant ainsi des retards de 8 jours et de 5 jours.

Enfin, les pièces versées en cause révèlent que le loyer du mois d'avril a été réglé en date du 31 mars 2026 et qu'un ordre permanent a été instauré pour les loyers subséquents.

Il convient de relever que, bien que des manquements aient encore été constatés pour les loyers des mois de février et mars 2026, lesquels ont été acquittés avec des retards respectifs de 8 et 5 jours, ces retards sont intervenus postérieurement au jugement interlocutoire rendu en cause, lequel avait précisément pour objet de permettre aux parties défenderesses de régulariser leur situation quant aux paiements.

Il n'en demeure pas moins que la situation s'est améliorée par la suite. En effet, ainsi qu'il résulte des pièces versées en cause, le loyer du mois d'avril 2026 a été réglé en date du 31 mars 2026, soit avant son échéance, et un ordre permanent a été instauré pour les paiements ultérieurs.

Dans ces conditions, si les retards constatés pour les mois de février et mars 2026 témoignent d'une mise en conformité imparfaite à la suite du jugement interlocutoire, il apparaît néanmoins que les parties défenderesses ont, depuis lors, pris les mesures nécessaires afin de garantir le paiement régulier et ponctuel des loyers.

Il y a dès lors lieu de considérer que les loyers sont désormais réglés au premier jour du mois et que, eu égard à la mise en place de cet ordre permanent, aucun incident de paiement ne devrait, en principe, se reproduire à l'avenir.

Au vu des développements qui ont précédé, la demande en résiliation du contrat de bail au tort des locataires est à déclarer non fondée.

Par voie de conséquence, la demande en obtention d'une indemnité de relocation, du remboursement des frais d'avocats ainsi qu'en obtention d'une indemnité de procédure sont également à rejeter.

Au regard de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

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 à l'égard des parties et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement No. 395/26 du 28 janvier 2026 ;

déclare la demande en résiliation du contrat de bail aux torts exclusif de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) **non fondée** ;

partant **rejette** les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant au déguerpissement d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir ainsi que la demande en obtention d'une indemnité de relocation à hauteur de 3 mois de loyer et le remboursement des frais d'avocats;

dit non fondée la demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour l'autre moitié à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

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