Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2729/26
L-BAIL-527/24

Audience publique du 9 juillet 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 originaire
partie défenderesse sur opposition

comparant initialement par Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé mandat par la suite au cours du mois de novembre 2025

comparant par Maître Jeremy BUR, avocat, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

2) **PERSONNE3.)**, en sa qualité d'héritière de **PERSONNE4.)**, décédé le DATE1.), demeurant à **F-ADRESSE3.)**

parties défenderesses originaires
parties demanderesses par opposition

sub 1) et sub 2) comparant initialement par Maître Stéphane ZINE, avocat à la Cour, qui avait déposé mandat le 20 mai 2026, et par la suite s'est présenté à l'audience du 25 juin 2026

Faits

Suite à l'opposition déposée en date du 14 octobre 2024, annexée au présent jugement, l'affaire fut appelée à l'audience du 21 novembre 2024, puis refixée au 17 février 2025, puis refixée au 12 juin 2025, puis refixée au 27 novembre 2025, puis refixée au 19 février 2026, puis refixée au 21 mai 2026 et finalement refixée au 25 juin 2026.

A la prédite audience, Maître Stéphane ZINE et Maître Jeremy BUR, en remplacement de Maître James JUNKER, furent entendus 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,

le jugement qui suit :

Par un jugement numéro 2849 rendu en date du 26 septembre 2024 entre parties, il a été décidé ce qui suit :

« *reçoit la demande en la forme;*

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers;

dit les demandes recevables;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers fondée pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 8.514 euros;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.514 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 2 septembre 2024, jusqu'à solde;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE4.) de ne pas avoir payé les loyers et avances sur charges;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement;

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

déclare la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée pour le montant de 500 euros;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros;

dit que le présent jugement ne sera pas est exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance. »

Ce jugement a été avisé aux parties en date du 30 septembre 2024.

Par des courriers entrés au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 14 octobre 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE4.) ont relevé opposition contre ce jugement.

Alors que ces oppositions ont été faites dans les formes et dans le délai prévu par la loi, il y a lieu de les déclarer **recevables** et de statuer à nouveau.

L'affaire a connu d'innombrables refixations et rebondissements et a finalement pu être plaidée à l'audience du 25 juin 2026.

Il s'avère qu'en date du DATE1.), PERSONNE4.) est décédé.

Aux termes d'un acte de notoriété dressé en date du 20 avril 2026 par le notaire français PERSONNE5.), la mère de PERSONNE4.), à savoir PERSONNE3.) est son seul et unique héritier.

Tant PERSONNE2.) que PERSONNE3.) ont été représentés à l'audience du 25 juin 2026 par Maître Stéphane ZINÉ, avocat à la Cour, de sorte à ce que les débats ont pu être menés contradictoirement.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 28 juin 2024, PERSONNE1.) avait sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les voir condamner au paiement de la somme de 4.512 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux. A l'audience du Tribunal du 2 septembre 2024, cette demande avait été augmentée à 8.514 euros. Il échet d'en donner acte.
- résilier le bail conclu entre parties en date du 21 février 2014 et par conséquent voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à compter de la notification du présent jugement,
- les voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail initialement conclu entre elle-même d'un côté et PERSONNE2.), PERSONNE4.) et une dénommée PERSONNE6.) de l'autre, un appartement sis à L-ADRESSE2.) a été mis en location.

Suite au départ des lieux de la dame PERSONNE7.), le contrat de bail initialement conclu le 21 février 2014 lierait les actuelles parties au procès.

Le loyer initial de 1.475 euros et les charges de 200 euros auraient été augmentées à 1.961 euros mais PERSONNE2.) et PERSONNE4.) n'auraient jamais adapté les paiements. Des arriérés, correspondant au défaut d'augmentation des paiements, à hauteur de 11.865 euros seraient actuellement accrus à l'audience du 25 juin 2026 aux termes d'un décompte actualisé suivant :

("fichier")

Alors que le contrat de bail aurait été entretemps résilié et que les lieux ont été libérés, PERSONNE1.) a renoncé à ses demandes tendant à la résiliation et au déguerpissement.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en sa qualité d'héritière de PERSONNE4.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en sa qualité d'héritière de PERSONNE4.) contestent les prétentions adverses dans le sens où aucune augmentation du loyer n'aurait été opérée, ni acceptée, ni au moins communiquée par PERSONNE1.).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en sa qualité d'héritière de PERSONNE4.) se seraient toujours acquittés du loyer initialement convenu, de sorte à ce que PERSONNE1.) serait à débouter de l'entièreté de ses demandes alors qu'aucun impayé existerait à l'heure actuelle.

Appréciation

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 21 février 2014, elle a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel 1.475 euros à augmenter d'avances sur charges à concurrence de 200 euros.

Aux termes des explications de PERSONNE1.) à l'audience du 25 juin 2026, le loyer aurait été augmenté par des courriers du 30 novembre 2022, pour se chiffer à 1.961 euros depuis le 1er juillet 2024.

Au vu des contestations de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en sa qualité d'héritière de PERSONNE4.), il y a lieu d'analyser si cette augmentation unilatérale du loyer a été

effectuée dans les formes prévues par la loi.

A ce titre, il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 8 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation : « *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*. »

En l'espèce, PERSONNE1.) se prévaut de deux courriers identiques adressés en date du 30 novembre 2022 respectivement à PERSONNE2.) et PERSONNE4.).

Ces courriers ont le contenu suivant : « *Vu le départ du locataire Madame PERSONNE6.) et le décès de mon mai, je vous soumets ci-après un nouveau contrat de bail comportant une augmentation du loyer et des charges locatives après 8 ans de location. Cette augmentation tient compte de l'évolution des moyennes semestrielles de l'indice.*
Je vous prise de faire changer en conséquence votre ordre permanent à partir du 1er mars 2023.
Je vous prie de me retourner le contrat de bail dûment signé. »

Force est cependant de constater que PERSONNE1.) reste en défaut de fournir la modification contractuelle alléguée, de sorte à ce qu'elle reste également en défaut de prouver qu'elle a informé PERSONNE2.) et PERSONNE4.) du *quantum* du loyer augmenté.

PERSONNE1.) ne prouve ainsi pas qu'elle a « *notifié son intention à l'autre partie par écrit* ».

PERSONNE1.) n'a partant pas respecté les conditions légales prévues par l'article 8 de la loi de 2006, de sorte à ce que toute augmentation de loyer en bonne et due forme laisse d'être établie.

Alors que PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en sa qualité d'héritière de PERSONNE4.) se sont acquittés des sommes redues sur base du contrat de bail initial, soit le loyer initialement prévu, aucun impayé n'existe à l'heure actuelle.

En ce qui concerne les 26 jours de loyers redûs pour la quote-part de février 2026, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en sa qualité d'héritière de PERSONNE4.) ont fourni la preuve que le quantum de 1.675 euros a été payé, soit la somme correspondant au initialement payé.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en sa qualité d'héritière de PERSONNE4.) à la somme de 11.865 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer **non-fondée**.

- **Indemnité de procédure**

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **non-fondée**.

- 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.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

En tant que partie qui succombe, PERSONNE1.) est 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 et en instance d'opposition, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en sa qualité d'héritière de PERSONNE4.), et en premier ressort,

déclare recevable l'opposition relevée en date du 14 octobre 2024 contre le jugement numéro 2849 rendu en date du 26 septembre 2024 ;

statuant à nouveau,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers;

donne acte à PERSONNE1.) de sa renonciation aux demandes tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement ;

dit les demandes **recevables** ;

déclare non-fondée la demande en paiement d'arriérés de loyers pour le montant réclamé ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit que le présent jugement ne sera pas est exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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