

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2183/23  
du 13.7.2023

Dossier n° L-BAIL-279/23

Audience publique extraordinaire  
du treize juillet  
deux mille vingt-trois

-----  
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.) et son épouse

PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses au principal,  
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Sébastien COÏ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS PIERRET ET ASSOCIES S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue de l'Hippodrome, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 263981, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse au principal,  
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Naima EL HANDOUZ, avocat à la Cour, demeurant à Kopstal.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 22 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 9 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 4 juillet 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les parties demanderesse au principal et défenderesses sur reconvention, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), comparant par Maître Sébastien COÏ, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS PIERRET ET ASSOCIES S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE3.), comparut par Maître Naima EL HANDOUZ, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 22 mai 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 1.860.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mars, avril et mai 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les requérants demandent en outre la résiliation du contrat de bail, la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement et aux frais et dépens de l'instance.

Par contrat de bail prenant effet au 1<sup>er</sup> novembre 2008, les requérants exposent avoir donné en bail à la partie défenderesse un studio sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 520.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 100.- euros.

#### 1) Moyens et demandes des parties

Lors de l'audience des plaidoiries, les requérants augmentent leur demande à titre de loyers et avances sur charges impayés des mois de juin et juillet 2023 et concluent dès lors à la condamnation de la partie défenderesse à leur payer la somme de 3.100.- euros.

Ils précisent en outre que leur demande en résiliation du contrat de bail est fondée tant sur les arriérés de loyers que sur une sous-location interdite des lieux.

PERSONNE3.) conclut principalement à « *l'irrecevabilité de la requête et partant à sa nullité* », sinon de voir déclarer les demandes non fondées en invoquant tant le « *principe de l'immutabilité du litige* » que le « *principe de l'indivisibilité de la créance* ».

Elle soulève que le contrat de bail aurait uniquement été conclu par PERSONNE1.) en qualité de bailleur, son épouse PERSONNE2.) n'étant par conséquent pas partie à ce contrat. Or, en l'espèce, la requête aurait été introduite aux noms de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), alors que cette dernière n'aurait pas la qualité de bailleuse. Par ailleurs, PERSONNE2.) ne serait pas en droit de renoncer à la procédure au regard du principe de l'immutabilité du litige. En outre, le tribunal ne saurait la condamner ni au paiement de l'intégralité des loyers réclamés ni même à la moitié.

A titre subsidiaire, elle ne conteste pas le décompte versé en cause par les bailleurs. Elle explique qu'elle serait confrontée à une situation personnelle et financière très difficile. Son fils ayant eu un accident en Espagne, elle serait obligée de lui rendre visite régulièrement et de s'occuper de lui. A cela se serait rajoutée une grave dépression qui aurait comme conséquence qu'elle aurait été dans l'impossibilité d'actualiser son dossier auprès du Fonds National de Solidarité. Dès lors, non seulement elle aurait été privée du revenu d'inclusion sociale mais le Fonds National de Solidarité lui réclamerait actuellement le remboursement de la somme d'environ 2.800.- euros. Au final, elle disposerait comme seule ressource financière d'une rente d'environ 200.- euros, raison pour laquelle elle aurait été dans l'impossibilité de payer les loyers et avances sur charges.

Elle rappelle qu'elle occupe les lieux depuis 2008 et que jusqu'à ses récents problèmes, elle se serait toujours acquittée de son loyer et des avances sur charges.

Par conséquent, elle s'oppose à la résiliation du contrat de bail en insistant sur son âge avancé et des difficultés évidentes pour se reloger.

Elle conteste avoir sous-loué les lieux et renvoie au certificat de résidence élargi qu'elle verse.

A titre plus subsidiaire, elle sollicite un délai au déguerpissement de six mois.

A titre reconventionnel, elle sollicite la condamnation des requérants à lui rembourser l'intégralité des avances sur charges payées depuis cinq ans, soit la somme de 6.000.- euros, à défaut pour les bailleurs de lui avoir communiqué un décompte annuel des charges locatives. En outre, elle sollicite le remboursement de la garantie locative qu'elle affirme avoir payée en début du bail d'un montant de 1.240.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent en contestant le moyen tiré de la nullité de la requête, qui serait dénué de tout fondement. Ils précisent par ailleurs qu'ils seraient mariés sous le régime de la communauté universelle. En outre, la locataire pourrait tout au plus se prévaloir d'une nullité relative et dans cette hypothèse, elle serait tenue de prouver un quelconque préjudice dans son chef. Or, en l'espèce, la locataire ne ferait état d'aucun préjudice subi. Par ailleurs, même si le contrat de bail n'énonce que le nom de PERSONNE1.) en qualité de bailleur, il serait établi que le contrat de bail aurait été signé par les deux époux.

Au fond, ils insistent sur la résiliation du contrat de bail. Certes, le bail date de 2008, mais tout contact serait rompu entre les parties. Ainsi, la locataire n'aurait plus réagi à leurs courriers, par exemple, pour faire installer un détecteur de fumée. Ils s'opposent en outre à un délai au déguerpissement de six mois et plaident pour un délai au déguerpissement de 40 jours.

Concernant les charges, le mandataire des requérants reconnaît qu'il est pris au dépourvu, alors que la mandataire de la locataire ne lui aurait jamais fait part d'une demande au titre des charges. En tout état de cause, la locataire n'aurait jamais réclamé de décompte des charges et les requérants s'opposent à la demande reconventionnelle.

Ils demandent également de voir débouter PERSONNE3.) de sa demande en remboursement de la garantie locative au motif qu'aucune garantie locative n'aurait été fournie et renvoient au certificat délivré par le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement en date du 24 octobre 2008.

PERSONNE3.) s'est, en outre, opposée à l'augmentation de la demande des bailleurs pour les loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête au motif que ces derniers ne se seraient pas réservé le droit d'augmenter leur demande.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont finalement conclu en la recevabilité de l'augmentation de leur demande en insistant que cette demande serait une demande additionnelle et partant recevable tel que retenu depuis des « *décennies* » par les tribunaux.

## 2) Motivation

*Quant à la recevabilité de la requête*

PERSONNE3.) conclut tout d'abord à « *l'irrecevabilité de la requête et partant à sa nullité* » en invoquant tant le « *principe de l'immutabilité du litige* » que le « *principe de l'indivisibilité de la créance* ».

Etant donné qu'un éventuel non-respect des principes invoqués n'est sanctionné par la nullité de la requête, le moyen de PERSONNE3.) laisse à être fondé.

Cette dernière conteste en outre la recevabilité de la requête au motif que PERSONNE2.) ne disposerait pas de la qualité de bailleresse. Le tribunal en déduit que PERSONNE3.) a entendu mettre en cause la qualité à agir de PERSONNE2.).

La qualité d'agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire connaître l'existence d'un droit méconnu ou contesté (cf. Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, tome I, n° 262).

A donc qualité pour agir toute personne qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt à agir en justice et donc qualité pour agir.

La qualité pour agir constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation donnée. La qualité à agir est le titre auquel on figure au procès. Elle n'est donc pas une condition particulière de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé (cf. TAL, n° 194/2004 du 10 mars 2004).

Tel étant le cas en l'espèce, le moyen tiré du défaut de qualité à agir est à rejeter comme non fondé.

La requête de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est partant recevable.

*Quant au fond*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande en condamnation de PERSONNE3.) à leur payer la somme de 3.100.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mars, avril, mai, juin et juillet 2023.

PERSONNE3.) a contesté la recevabilité de l'augmentation de la demande.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande des loyers et avances sur charges des mois de juin et juillet 2023 venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de leur en donner acte.

En ce qui concerne la qualité de bailleresse de PERSONNE2.), il y a lieu de constater que le contrat de bail indique que seul PERSONNE1.) s'est engagé en qualité de bailleur. Même si PERSONNE2.) a signé ce contrat, cette signature à elle seule ne lui confère pas la qualité de bailleresse.

Par conséquent, PERSONNE2.) est à débouter de toutes ses demandes.

Le contrat de bail ayant été valablement conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.), cette dernière s'est contractuellement engagée à payer un loyer mensuel de 520.- euros ainsi qu'une avance sur charges de 100.- euros par mois.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

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.

PERSONNE3.) ayant reconnu de ne pas avoir payé de loyers et d'avances sur charges pour la période réclamée, le demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour les arriérés de loyers, soit la somme de 2.600.- euros.

Comme PERSONNE3.) a sollicité reconventionnellement le remboursement de l'intégralité des avances sur charges payées pendant les cinq dernières années (donc y compris les montants réclamés par PERSONNE1.)), il y a lieu de réserver la demande de PERSONNE1.) concernant les avances sur charges pour la période de mars à juillet 2023.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant de 2.600.- euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 1.560.- euros, à partir du 22 mai 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 1.040.- euros, à partir du 4 juillet 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite en outre la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de la locataire et sa condamnation au déguerpissement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative (article 1728 du Code civil).

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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 éventuelles (TAL, 10 novembre 2015, numéro 169796 du rôle et références citées ; JPL, 10 juillet 2018, rép. fiscal n° 2576/18).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme de loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances. Le juge n'est pas tenu de prononcer la résiliation, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquement limités.

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE3.) n'a plus payé de loyer depuis cinq mois et qu'au regard son propre aveu, sa situation financière ne lui permet pas, dans l'immédiat, de reprendre le paiement du loyer. Dès lors, les arriérés de loyers ne vont que s'accroître au détriment de PERSONNE1.) qui est en droit de percevoir tous les mois le loyer convenu.

Il y a partant lieu de conclure que le non-paiement du loyer pendant cinq mois constitue en l'espèce une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail. L'analyse de la deuxième faute invoquée par PERSONNE1.) à la base de sa demande en résiliation du contrat de bail est par conséquent superfétatoire.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la partie défenderesse.

PERSONNE3.) sollicite à titre reconventionnel le remboursement de la garantie locative qu'elle affirme avoir payée en début de bail d'un montant de 1.240.- euros.

PERSONNE1.) conteste le paiement d'une garantie locative et verse un document intitulé « *Certificat relatif à l'aide au financement d'une garantie locative* » délivré par le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement en date du 24 octobre 2008. Il résulte de ce document que PERSONNE3.) « *est bénéficiaire d'une aide au financement de la garantie locative d'un montant de 1 240,00 euros.* »

*En cas d'appel à la garantie locative ou à la caution, et sur présentation du présent certificat moyennant un courrier recommandé, par le bailleur respectivement par l'établissement financier auprès du Ministre du Logement, le montant de l'aide exigé sera viré sans délai au bailleur respectivement à l'établissement financier sur le numéro de compte de celui-ci ».*

Au vu de ce qui précède, et à défaut pour PERSONNE3.) d'établir le paiement de la garantie locative, elle est à débouter de sa demande.

PERSONNE3.) réclame en outre le remboursement de l'intégralité des avances sur charges payés depuis cinq ans, soit la somme de 6.000.- euros, au motif qu'aucun décompte des charges locative ne lui aurait été remis depuis cinq ans.

N'ayant jamais réclamé ces décomptes avant l'audience du 4 juillet 2023 et à défaut pour la mandataire de PERSONNE3.) d'avoir informé le mandataire de PERSONNE1.) de cette demande, ce dernier n'a évidemment pas été en mesure de se consulter avec son mandant.

Il y a partant lieu de réserver cette demande et de procéder à une réouverture des débats afin de permettre à PERSONNE1.) de préparer utilement sa défense.

## Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ainsi que les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande ;

d i t non fondées les demandes de PERSONNE2.) et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de loyers impayés pour la période de mars à juillet 2023 pour le montant de 2.600.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.600.- (deux mille six cents) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 1.560.- (mille cinq cent soixante) euros, à partir du 22 mai 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 1.040.- (mille quarante) euros, à partir du 4 juillet 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE3.) en remboursement de la garantie locative et en d é b o u t e ;

r é s e r v e la demande de PERSONNE1.) au titre des avances sur charges (pour la période de mars à juillet 2023) et la demande de PERSONNE3.) en remboursement des avances sur charges payées pour les cinq dernières années ;

r e f i x e l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15 ;

r é s e r v e les droits des parties et les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé la présente décision.

Tania NEY

Tom BAUER