

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 50/24  
du 5.1.2024

Dossier n° L-BAIL-560/23

Audience publique extraordinaire  
du cinq janvier  
deux mille vingt-quatre

---

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.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses,

comparant par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Rui VALENTE, avocat, demeurant tous deux à Bech-Kleinmacher ;

e t

1) PERSONNE3.),

2) PERSONNE4.) et

3) PERSONNE5.),

demeurant tous trois à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses,

comparant en personne.

---

## 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 25 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 13 octobre 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 7 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent Maître José STEFFEN, avocat, en remplacement de Maître Rui VALENTE, avocat, tandis que les défendeurs, PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), comparurent en personne.

Après avoir entendu les parties en leurs explications et conclusions, le tribunal refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 5 décembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Rui VALENTE, avocat, tandis que les défendeurs, PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), recomparurent en personne.

Les parties furent entendues 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 25 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) (il y a lieu de rectifier une erreur matérielle qui s'est glissée dans la requête introductive d'instance en dénommant la troisième partie défenderesse PERSONNE6.)) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, sinon chacun

pour le tout, à leur payer la somme de 13.600.- euros au titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les requérants réclament en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation des parties défenderesses au déguerpissement. Ils sollicitent également la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 1.500.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés et la somme de 1.000.- euros au titre d'indemnité de procédure.

Finalement, ils réclament la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Rui VALENTE, qui affirme en avoir fait l'avance et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 30 novembre 2021, les parties requérantes ont donné en bail aux parties défenderesses, avec effet 1<sup>er</sup> décembre 2021, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 1.350.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, les requérants ont renoncé à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, à défaut pour le contrat de bail de prévoir une clause de solidarité. Ils ont en outre renoncé à voir accorder distraction à Maître VALENTE des frais et dépens prétendument avancés par lui.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Les requérants augmentent leur demande au titre des arriérés de loyers des mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2023. Ils précisent en outre que PERSONNE5.) a toujours réglé sa part du loyer. Par conséquent, les requérants demandent la condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à leur payer la somme de 19.000.- euros.

Les demanderesses maintiennent leurs autres demandes.

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, les requérants augmentent leur demande des loyers 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.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à la demande en condamnation au titre des arriérés de loyers. Ils soutiennent que les bailleurs les auraient mis sous pression et auraient exigé le paiement en espèces des loyers, tout en refusant de leur

remettre des quittances y relatives, tout en reconnaissant qu'ils sont dans l'impossibilité d'établir les paiements. Par ailleurs, les bailleurs leur réclameraient une somme de 350.- euros par mois au titre de charges pour l'eau.

Les locataires affirment en outre qu'ils auraient été privés d'eau chaude pendant plusieurs mois et que de l'eau coulait sur les murs. A l'appui de ce moyen, ils versent plusieurs photos censées documenter l'état des lieux. Ils auraient à plusieurs reprises interpellé les bailleurs mais sans réaction de leur part. Ils précisent que toutes ces réclamations auraient été formulées oralement. Finalement, la maison ne disposerait pas de trois chambres à coucher comme stipulé dans le contrat de bail.

Ils sont cependant d'accord avec une résiliation du contrat de bail.

Sur demande expresse du tribunal, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas souhaité formuler de demande reconventionnelle à l'égard de leurs bailleurs.

PERSONNE5.) explique que le loyer comporterait également les charges fixes. Dès lors, sa participation au loyer s'élèverait au total à 300.- euros par mois.

Les requérants contestent le moyen selon lequel ils auraient réclamé le paiement en espèces du loyer et renvoient au troisième locataire, PERSONNE5.), qui paierait son loyer par ordre de virement. Ils réfutent en outre tous les reproches formulés à leur encontre et demandent le rejet des photos versées par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour avoir été communiquées tardivement, soit le vendredi 1<sup>er</sup> décembre pour l'audience du mardi 5 décembre 2023.

### Motivation

A titre liminaire, il n'y a pas lieu de rejeter les pièces versées par les locataires, étant donné que ces derniers n'ont formulé aucune demande à l'encontre des parties requérantes et que ces pièces ne leurs portent dès lors aucun préjudice.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à leur payer la somme de 19.000.- euros au titre d'arriérés de loyers.

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.

Suivant l'article 1315, alinéa 2 du Code civil, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. Il appartient en conséquence aux locataires d'établir le paiement des loyers.

A défaut pour PERSONNE3.) et pour PERSONNE4.) d'établir le paiement en espèces des loyers, il y a lieu de retenir qu'un montant de 19.000.- euros reste actuellement impayé.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande des requérants et de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer la somme de 19.000.- euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 13.600.- euros, à partir du 25 août 2023, et, sur le montant de 5.400.- euros, à partir du 5 décembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Les parties requérantes réclament en outre la résiliation du contrat de bail à l'encontre des trois locataires et leur condamnation au déguerpissement, tout en affirmant vouloir conclure un nouveau contrat de bail avec PERSONNE5.), ce dernier ayant toujours payé sa partie du loyer.

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). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

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

Un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement est à accorder aux parties défenderesses.

Les parties requérantes réclament par ailleurs la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 1.500.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés par elles dans le cadre de la présente instance.

A défaut pour PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts dans le cadre du présent litige, ils sont à débouter de cette demande.

Ils sont également à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi faisant défaut.

Les requérants demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles 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 et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur demande en condamnation solidaire, sinon *in solidum* ;

d o n n e acte à Maître Rui VALENTE qu'il renonce à sa demande en distraction des frais et dépens ;

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

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) pour le montant de 19.000.- euros à titre de loyers impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 19.000.- (dix-neuf mille) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 13.600.- (treize mille six cents) euros, à partir du 25 août 2023, et, sur le montant de 5.400.- (cinq mille quatre cents) euros, à partir du 5 décembre 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 ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e les parties requérantes à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre des frais et honoraires d'avocat et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre de l'indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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 le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier