

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 444/24  
du 2.2.2024

Dossier n° L-BAIL-702/23

Audience publique extraordinaire  
du deux février  
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

PERSONNE1.) et son épouse

PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses,

comparant en personne ;

e t

1) PERSONNE3.) et

2) PERSONNE4.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses,

comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg.

---

## 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 23 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 12 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.02.

Les requérants, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), comparurent en personne, tandis que les défendeurs, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparurent par Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour.

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 23 octobre 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) 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, à leur payer la somme de 3.374.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et du solde des charges pour l'année 2022, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Les requérants sollicitent encore une augmentation de ce taux d'intérêt de trois points à partir du 3<sup>ème</sup> mois de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants demandent en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation des parties défenderesses au déguerpissement. Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure de 2.000.- euros, la condamnation des

parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 29 juin 2022, les parties requérantes ont donné en bail aux parties défenderesses, avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2022, un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 1.500.- euros et une avance sur charges de 190.- euros par mois.

Lors de l'audience des plaidoiries, les requérants précisent que depuis le dépôt de la requête, plusieurs paiements sont intervenus et réduisent leur demande à la somme de 2.420.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de janvier 2024 inclus.

Par courriel du 15 janvier 2024, les parties requérantes ont confirmé la réception d'un paiement supplémentaire intervenu le 12 janvier 2024 et réduisent leur demande au montant de 1.120.- euros, sinon au montant de 770.- euros.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Les demandeurs maintiennent leurs autres demandes.

Les parties requérantes reprochent à leurs locataires de ne pas respecter leur obligation principale, soit le paiement régulier des loyers et avances sur charges depuis le mois de février 2023. Les paiements interviendraient de manière échelonnée et tardive.

Les avances sur charges payées au cours de l'année 2022 n'ayant pas permis de couvrir l'intégralité des charges réelles, elles auraient augmenté l'avance mensuelle sur charges de 50.- euros pour la porter à 240.- euros par mois.

Les parties défenderesses réfutent le montant réclamé par les bailleurs en contestant l'augmentation des avances sur charges. En se basant sur le loyer et l'avance sur charges tels que convenus au contrat de bail, les arriérés s'élèveraient au jour de l'audience à 770.- euros.

Les défendeurs reconnaissant les retards de paiement et expliquent qu'en début de bail, l'intégralité des loyers et des avances sur charges auraient été payés par PERSONNE4.) ; or, par la suite, ils auraient convenu que les deux parties procèderaient à des paiements. Ils insistent en outre sur le fait qu'ils auraient informé les bailleurs des retards de paiement et qu'au regard de problèmes de moisissures dans les lieux loués, ils auraient intenté aussi bien une procédure en référé qu'au fond à l'encontre des bailleurs. En raison de ces problèmes de moisissures, ils auraient en outre décidé pendant une certaine période de cesser de payer l'intégralité des loyers et avances sur charges.

Ils s'opposent à la résiliation du contrat de bail au motif que les retards de paiements ne constitueraient pas une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail. En cas de résiliation du contrat de bail, ils sollicitent un délai au déguerpissement de six mois, sinon de trois mois.

Finalement, ils s'opposent à la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure et sollicitent de leur côté une indemnité de procédure de 2.000.- euros et la condamnation des parties adverses aux frais et dépens de l'instance.

Tout en reconnaissant qu'ils n'ont pas adressé un courrier officiel aux locataires pour les informer de l'augmentation des avances sur charges, les parties requérantes renvoient aux échanges de messages entre parties et notamment à une conversation du 18 août 2023 au cours de laquelle ils auraient rappelé l'augmentation de l'avance sur charges.

Les parties requérantes insistent en outre sur l'importance des retards de paiement. Les montants échus se seraient élevés à plusieurs milliers d'euros, ce qui serait inacceptable. Les requérants précisent qu'ils auraient peut-être accepté un retard de paiement de quelques jours, mais, en l'espèce, ils n'auraient eu de cesse de rappeler à leurs locataires leur obligation de payer les loyers et avances sur charges échus.

Concernant le reproche tiré de la présence de moisissures, les requérants renvoient à la décision de l'instance de référé et à un rapport d'expertise ayant retenu que la cause des moisissures proviendrait de la gestion intérieure et notamment du fait que les locataires sècheraient leur linge à l'intérieur de l'appartement alors même que la copropriété serait équipée d'une buanderie.

Finalement, ils s'opposent à la demande des locataires au titre de l'indemnité de procédure.

### Motivation

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) réclament la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun sa part, les parties défenderesses à leur payer principalement la somme de 1.120.- euros en prenant en compte l'augmentation de l'avance sur charges de 50.- euros, sinon la somme de 770.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

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.

L'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que :

*« Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.*

*Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.*

*Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs ».*

Au regard du solde débiteur du décompte des charges pour l'année 2022, les avances sur charges payées étaient insuffisantes pour couvrir l'intégralité des charges réelles. Par conséquent, les bailleurs sont en droit d'augmenter l'avance sur charge mensuelle à condition par eux d'en informer les locataires.

Il ne résulte cependant d'aucune pièce versée au dossier que les parties requérantes ont informé les locataires de leur décision d'augmenter les charges au motif que les avances payées seraient insuffisantes pour couvrir les frais réels.

Il s'ensuit que les avances sur charges mensuelles n'ont pas été valablement augmentées à 240.- euros mais s'élèvent toujours à 190.- euros.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) et de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer la somme de 770.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 octobre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le contrat de bail prévoyant une clause de solidarité entre les locataires, ils sont à condamner solidairement au paiement des arriérés de loyers et avances sur charges.

Les parties requérantes demandent encore à ce que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) réclament en outre la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef des parties défenderesses et leur condamnation au déguerpissement.

Conformément à l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le paiement du loyer à son échéance constitue l'obligation principale du locataire.

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. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail. Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en effet en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Le bailleur n'est point obligé de mettre le locataire en demeure de payer régulièrement le loyer, la simple survenance de l'échéance stipulée dans le contrat de bail valant mise en demeure.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues ainsi que le paiement irrégulier du loyer convenu, dès lors qu'il s'agit de retards considérables, constitue une cause de résiliation.

La résiliation peut être prononcée, le cas échéant, même si le locataire a apuré l'arriéré des loyers, compte tenu des antécédents et du retard systématique dans le paiement des loyers.

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.

Si des retards épisodiques du paiement des loyers sont considérés comme insuffisants pour justifier la résolution du bail, il en est autrement si le bailleur doit se heurter à des retards importants et systématiques (cf. Marianne HARLES : Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 187, Pas. 31, p. 374).

Il résulte du corps de la requête, qu'au jour du dépôt de celle-ci, par exemple :

- l'avance sur charges pour le mois de février 2023 était impayée ;
- le loyer de mai 2023 a été payé partiellement par un acompte de 1.200.- euros le 26 avril 2023 et un acompte supplémentaire de 250.- euros le 22 mai 2023 et qu'un solde de 240.- euros était impayé ;
- le loyer d'août 2023 a été partiellement payé par deux acomptes des 10 août 2023 (900.- euros) et 14 août 2023 (300.- euros) ;
- le loyer de septembre 2023 a été partiellement payé par deux acomptes de 500.- euros, respectivement de 900.- euros le 11 septembre 2023 ;
- le solde débiteur des charges pour l'année 2022 était impayé.

Il résulte de la description des retards de paiement compris dans la requête et des échanges de messages entre parties que les retards de paiement des loyers sont répétitifs et que les bailleurs n'ont pas accepté ces retards.

Par ailleurs, ni le litige entre les parties portant sur la présence de moisissures dans les lieux loués ni la répartition entre les locataires de leur obligation de payer le loyer et l'avance sur charges ne sauraient minimiser leur faute grave.

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

Un délai au déguerpissement de 2 mois à compter de la notification du présent jugement est à accorder aux parties défenderesses.

Tant PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) qu'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) pour le montant de 300.- euros et de rejeter la demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) 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 solidairement 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 son épouse PERSONNE2.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) de la réduction de leur demande ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) pour le montant de 770.- euros à titre de loyers et avances sur charges impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.), solidairement, à payer à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) la somme de 770.- (sept cent soixante-dix) euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 octobre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du jugement ;

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.) et PERSONNE4.) 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 fondée la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.), solidairement, à payer à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) la somme de 300.- (trois cents) euros ;

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.) et PERSONNE4.), solidairement, 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