

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4073/24  
L-BAIL-437/24

## Audience publique du 19 décembre 2024

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.)**,

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

**parties demanderesses originaires**  
**parties défenderesses sur opposition**

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**partie défenderesse originaire**  
**partie demanderesse par opposition**

comparant par Maître Rui VALENTE, avocat, demeurant à Bech-Kleinmacher

---

## F a i t s

Suite à l'opposition déposée en date du 7 août 2024, annexée au présent jugement, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 septembre 2024, puis refixée au 28 novembre 2024.

A la prédite audience, Maître Elisabeth MACHADO et Maître Rui VALENTE, 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,

### l e   j u g e m e n t   q u i   s u i t :

Par un jugement numéro 2658/24 rendu entre parties le 2 août 2024, il a été décidé ce qui suit :

« **reçoit** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le montant de 4.900.- euros à titre de loyers et de charges impayés,

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 4.900.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 2.450.- euros à partir du 14 juin 2024 et sur le montant de 2.450.- euros à partir du 29 juillet 2024, chaque fois jusqu'à solde,

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts d'PERSONNE3.),

partant **condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **deux mois** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** irrecevable la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de relocation,

*dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation pour les frais d'avocat déboursés,*

*partant en déboute,*

*dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à concurrence de 350.- euros,*

*partant condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 350.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,*

*dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,*

*condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance. »*

Le jugement numéro 2658/24 du 2 août 2024 a été valablement notifié à PERSONNE3.) en date du 5 août 2024.

Par courrier entré au greffe en date du 7 août 2024, PERSONNE3.) a relevé opposition de ce jugement.

Aux termes de l'article 23 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « *la partie défaillante pourra former opposition, par déclaration au greffe dans les quinze jours de la notification* ».

L'opposition a été présentée dans les formes et délais de la loi.

### **Les moyens et prétentions des parties**

#### **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)**

Suivant contrat de bail conclu en date du 30 janvier 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) pour la durée d'un an prenant cours le 1<sup>er</sup> février 2023 un appartement sis dans un immeuble en copropriété à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.200 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250 euros à régler par anticipation le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Le bail a été stipulé renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Par requête déposée en date du 14 juin 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 4.950 euros du chef d'arriérés de loyer et de charges locatives, cette somme avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives des loyers et avances sur charges, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir prononcer la résiliation du bail entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse et ordonner son déguerpissement,
- le voir condamner au paiement de la somme de 6.600 euros à titre d'indemnité de relocation, cette somme avec les intérêts à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- le voir condamner au paiement de la somme de 3.000 euros du chef des frais d'avocat exposés par les parties requérantes au titre de la défense de leurs intérêts en justice, cette somme avec les intérêts légaux à partir du jour de son décaissement, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- le voir condamner à une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

### PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE3.) a fait plaider qu'aucun retard de loyers et d'avances sur charges n'existait à l'heure actuelle.

Ses paiements auraient certes été différés par rapport à l'obligation de paiement au premier du mois prévu par le contrat de bail, mais PERSONNE3.) se serait retrouvé dans une situation financière précaire suite à un divorce compliqué.

PERSONNE3.) fait souligner que les loyers des mois d'octobre et de novembre 2024 auraient été payés dans les délais.

Ainsi, PERSONNE3.) s'oppose à la résiliation du contrat de bail, aucune faute n'existant (plus) dans son chef.

Dans le même ordre d'idées, PERSONNE3.) conteste le principe et le quantum des demandes adverses relatives à l'allocation d'une indemnité de relocation, de frais d'avocat et à titre d'indemnité de procédure.

### PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les parties demanderesses ont confirmé qu'au moment de la tenue l'audience, aucun arriéré de loyers et d'avances sur charges n'était d'actualité.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont néanmoins conclu à la résiliation du contrat de bail pour faute dans le chef de PERSONNE3.) qui ne se serait pas acquitté de

ses obligations de paiement dans le délai lui imparti par le contrat de bail et que ce n'est que par la présente affaire judiciaire que ce dernier se serait activé pour procéder aux paiements.

Pour le surplus, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont maintenu leurs demandes reprises dans la requête introductive du 14 juin 2024.

### **Appréciation**

Il ressort du contrat de bail conclu entre parties que le loyer de 2.200 euros et les avances sur charges de 250 euros par mois doivent être payés le premier de chaque mois.

Il n'est ensuite pas contesté par PERSONNE3.) que par le passé, d'importants retards de paiement ont existé. Ainsi, le loyer et les avances sur charges de janvier 2024 ont été réglés en date du 4 janvier 2024, ceux de février 2024 en date du 5 février, ceux de mars 2024 en date du 8 mars 2024 et ceux d'avril 2024 en date du 15 avril 2024.

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.

En principe, le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont confirmé à l'audience du Tribunal du 28 novembre 2024 que tous les arriérés ont été payés par PERSONNE3.).

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE3.) aux arriérés de loyers est ainsi à déclarer **non-fondée**.

Compte tenu de l'absence de tout arriéré de loyer et d'avances sur charges dans le chef de PERSONNE3.) et dans la mesure où il est établi que le locataire fait de réels efforts pour payer régulièrement son loyer et les charges, le Tribunal actuellement saisi décide que l'inexécution contractuelle dans le chef de PERSONNE3.) n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Ainsi, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement, lesquelles sont à déclarer **non-fondées**.

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de relocation est également à déclarer **non-fondée**.

## Quant aux demandes accessoires

### Les frais d'avocat

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de 3.000 euros en réparation du préjudice qui leur est accru du fait qu'ils ont exposé des frais d'avocat pour la défense de leurs intérêts. Ils basent leur demande sur l'article 1382 du Code civil.

Force est de constater que le manquement de PERSONNE3.) à ses obligations de locataire qui est invoqué par les requérants à l'appui de leur prétention ne constitue pas une faute qui est de nature à engager sa responsabilité *délictuelle*.

Il s'ajoute que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Il faut en conclure que les frais engendrés par le choix de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de recourir aux services d'un avocat ne sauraient être mis à la charge du défendeur.

La demande en remboursement des frais d'avocat n'est partant **pas fondée**.

### L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à leur charge, ceux-ci s'étant vu contraints d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est évaluée à 500 euros.

### L'exécution provisoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à ce que le présent jugement 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**.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

**reçoit** la demande en la forme ;

**déclare recevable** l'opposition déposée au greffe du Tribunal de céans en date du 7 août 2024 contre le jugement numéro 2658/24 rendu entre parties le 2 août 2024 ;

statuant à nouveau :

**déclare non-fondées** les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE3.), au titre d'indemnité de relocation et au titre de frais d'avocat ;

**déclare fondée** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 500 euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE3.) 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