

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 1923/25
L-BAIL-123/25**

Audience publique du 4 juin 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1) **PERSONNE1.)**, et

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

parties demandresses

comparant par Maître Anne PRUM, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Maïka SKOROCHOD, avocate à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 13 février 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 mars 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Maïka SKOROCHOD se présenta pour PERSONNE3.) et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 mai 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Anne PRUM et Maître Maïka SKOROCHOD furent entendues 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 requête déposée au greffe le 13 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 11.950.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du 20 janvier 2025, sinon à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, de constater que le bail a été valablement résilié avec effet au 20 janvier 2020, sinon de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail, chaque fois aux torts exclusifs du locataire et la partie défenderesse s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués endéans huitaine.

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur requête, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent avoir, suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} juin 2023, donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) pour une durée d'un an avec tacite reconduction moyennant un loyer mensuel de 2.000.- EUR ainsi que d'avances sur charges s'élevant à 390.- EUR par mois.

Toutefois, depuis le mois de juillet 2024, PERSONNE3.) n'aurait plus réglé de façon régulière le loyer dû pour finalement arrêter tout paiement depuis

le mois d'octobre 2024, de sorte que les requérants auraient résilié le bail pour faute grave par courrier recommandé en date du 20 janvier 2025 avec effet immédiat.

Au jour du dépôt de la requête, les arriérés s'élèveraient à 11.950.- EUR.

A l'audience des plaidoiries, les requérants ont augmenté leur demande pour la porter à 19.120.- EUR afin d'y inclure les loyers échus jusqu'au mois de mai 2025. Pour le surplus, ils ont maintenu leurs demandes.

La partie défenderesse pour sa part n'a pas contesté redevoir les montants réclamés à titre d'arriérés, tout en expliquant se trouver dans une situation financière difficile, alors qu'elle est courtier en assurance et ne perçoit pas de salaire régulier. Elle a précisé vouloir quitter les lieux à l'échéance du bail. Toutefois, elle a sollicité un déguerpissement plus long et a contesté le bien-fondé de l'indemnité de procédure sollicitée.

Appréciation

Le Tribunal rappelle que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit trois causes de résiliation du contrat de bail : le besoin personnel, l'inexécution de ses obligations par le locataire et l'existence d'un motif grave et légitime.

Ces trois causes de résiliation sont envisagées par le biais du droit du preneur à la prorogation du bail, édicté à l'article 12 (2) de ladite loi, lequel est conçu comme suit : « *Tout contrat de bail ... qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :*

- a. *le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;*
 - b. *le locataire ne remplisse pas ses obligations ;*
 - c. *il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ;*
- le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime ».*

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.

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 éventuelle.

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du 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.

En l'espèce, au jour de la résiliation pour faute grave du bail par les requérants, le locataire redevait quatre mois de loyer, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié à cette date pour faute commise par le locataire.

Par voie de conséquence, PERSONNE3.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre depuis cette date, de sorte qu'il y a lieu de prononcer son déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de 40 jours en l'absence d'urgence en l'espèce.

Au vu des explications données par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de la partie défenderesse, la demande à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation pour les mois subséquents à la résiliation du bail, est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 19.120.- EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 9.560.- EUR à partir du 20 janvier 2025 jour de la mise en demeure et sur la somme de 9.560.-EUR à partir de la demande en justice, à savoir le 13 février 2025, le tout jusqu'à solde.

➤ Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, au vu des circonstances du litige, la demande des parties requérantes est à déclarer non fondée, l'iniquité n'étant pas rapportée.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE3.) doit en supporter les frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers respectivement d'indemnités d'occupation et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

constate que le bail a été valablement résilié en date du 20 janvier 2025 aux torts exclusifs du locataire ;

déclare la demande en déguerpissement fondée ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir 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, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation fondée pour la somme de 19.120.- EUR;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 19.120.- EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 9.560.- EUR à partir du 20 janvier 2025, jour de la mise en demeure, et sur la somme de 9.560.-EUR à partir de la demande en justice, à savoir le 13 février 2025, le tout jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et en déboute ;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière