

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 2194/25**  
**L-BAIL-125/25**

-assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-

**Audience publique du 25 juin 2025**

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 ) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

2 ) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

**parties demanderesses au principal**  
**parties défenderesses sur reconvention**

comparant par Maître Sead BEGANOVIC, avocat, en remplacement de Maître Félix GREMLING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1 ) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

2 ) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

**partie défenderesse**

comparant par Maître Parisa ABYARJOU, avocate, demeurant à Luxembourg

-----

### **Faits**

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 Parisa ABYARJOU se présenta pour PERSONNE1.) tandis que Maître Edévi AMEGANDJI se présenta pour PERSONNE4.). 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 Sead BEGANOVIC, en remplacement de Maître Félix GREMLING, Maître Parisa ABYARJOU et Maître Edévi AMEGANDJI 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 remis,

### **le jugement qui suit:**

Par requête déposée au greffe le 13 février 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater que le contrat de bail du 27 novembre 2023 a été valablement résilié pour faute grave dans le chef des locataires, sinon de prononcer la résiliation judiciaire dudit bail et en tout état de cause les condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine suivant la notification du jugement à intervenir, de s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à leur payer la somme de 8.310.- EUR à titre d'arriérés de loyers.

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- 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 leurs prétentions, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 27 novembre 2023, ils ont donné en location aux parties défenderesses un appartement sis à L-ADRESSE3.) pour une durée initiale de 3 ans, renouvelable tacitement, le tout moyennant un loyer mensuel de 1.450.- EUR ainsi que de 180.- EUR d'avances sur charges locatives.

Ils font valoir que depuis août 2024, les défendeurs ne s'acquitteraient des loyers qu'avec retard et que partiellement. PERSONNE1.) et PERSONNE4.) resteraient dès lors redevables au jour du dépôt de la requête de la somme réclamée de 8.310.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Par courrier du 7 novembre 2024, les requérants auraient mis en demeure les locataires de régler leurs dettes. Toutefois, cette missive serait restée lettre morte.

Ainsi, ils auraient par courrier recommandé du 26 novembre 2024 procédé à la résiliation du bail pour faute grave dans le chef des locataires.

En outre, il se serait avéré que PERSONNE1.) aurait versé un faux contrat de travail et des fiches de salaires falsifiées lors de la soumission des documents quant à sa situation financière lors de sa candidature pour obtenir le bail.

En effet, après avoir contacté l'employeur indiqué, à savoir la société SOCIETE1.), cette dernière aurait confirmé à PERSONNE2.) qu'aucune personne à ce nom ne travaillerait pour son compte.

A ce titre, PERSONNE2.) aurait déposé une plainte pénale en date du 23 décembre 2024 à l'encontre de PERSONNE1.).

Enfin, PERSONNE4.) tenterait d'échapper à ses obligations en affirmant ne pas être la personne ayant signé le contrat de bail et avoir été victime d'une usurpation d'identité lors de la signature dudit contrat.

PERSONNE2.) indique toutefois qu'au vu des pièces lui soumises à l'époque de la signature, carte d'identité, sécurité sociale, attestation de séjour et contrat de travail, il est certain qu'il s'agit bien de la partie défenderesse qu'il avait en face ce jour-là. D'ailleurs, il serait allé au lieu de travail de ce dernier pour se renseigner davantage.

A l'audience des plaidoiries, les requérants ont augmenté leur demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la porter à 14.830.- EUR.

Ils réfutent également les affirmations de PERSONNE1.) selon lesquelles PERSONNE4.) n'aurait jamais vécu dans ledit appartement, alors qu'ils ont tous les deux signé le contrat de bail et que PERSONNE4.) était physiquement présent lors de la signature et qu'il s'agissait bien de la personne figurant sur la carte d'identité.

PERSONNE1.) pour sa part a déclaré qu'il avait pensé contracter pour une colocation et que ce serait le bailleur PERSONNE2.) qui lui aurait proposé le cocontractant. Il aurait payé les 6 premiers mois de loyer seul, mais n'y serait plus parvenu étant donné qu'il aurait été rayé du registre des personnes physiques, de sorte qu'il aurait perdu ses aides financières. Il a réfuté avoir soumis de fausses pièces aux bailleurs lors de la signature du contrat de bail. Le bail serait à résilier aux torts des bailleurs et ces derniers seraient à débouter de leur demande. En outre, il sollicite un délai de déguerpiement de 3 mois.

PERSONNE4.) pour sa part a maintenu avoir été victime d'une usurpation d'identité et ne pas être la personne ayant signé le contrat de bail et sollicité la surséance à statuer dans la présente affaire, sinon à être mis hors cause.

A aucun moment, il n'aurait rencontré le bailleur et il ne lui aurait d'ailleurs jamais remis la documentation en cause. Les signatures sur la carte d'identité et sur le contrat de bail divergeraient en outre.

PERSONNE4.) demande encore reconventionnellement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Appréciation**

#### ➤ Quant à la demande de surséance à statuer

Pour que la règle « le criminel tient le civil en état » joue, il faut que les deux actions soient relatives aux mêmes faits ou, selon une autre formulation, que la décision à intervenir sur l'action publique puisse influencer sur celle qui sera rendue par la juridiction civile. La jurisprudence a tendance à élargir la notion d'identité de faits. Actuellement, elle décide qu'il n'est pas nécessaire qu'il y ait identité d'objet, ni des parties, ni même identité de cause pour que le sursis s'impose. Il suffit qu'il existe entre les deux actions une question commune que le tribunal ne puisse trancher sans constater l'infraction commise et par la suite sans risquer de se mettre en contradiction avec le tribunal répressif (Stéfani et Levasseur, proc. pénale, n° 210; 3<sup>e</sup> Civ. 27 mai 1975, D. 1975, Inf. 213; Lux. 7<sup>e</sup> chambre, 29 avril 1987, 228/87).

L'article 3 alinéa 2 du Code de procédure pénale prévoit que si l'action civile est portée devant les juridictions civiles, l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile. Il est souhaitable en effet que la justice pénale et la justice civile saisies de deux actions qui prennent source dans le même fait ne soient pas amenées par suite de la différence de procédure à donner de ce fait des interprétations différentes conduisant à des jugements contradictoires. C'est parce que la décision pénale, une fois rendue, est assortie d'une autorité absolue qui s'impose au juge civil que cette contradiction sera évitée; que le juge civil ait attendu le résultat auquel il devra conformer son propre jugement (cf. Jurisclasseur de Procédure pénale: actions nées de l'infraction pénale sub art. 1-5, fasc. IV n° 87).

En outre, le principe de la surséance est à voir dans l'optique de la recherche de la vérité : « le juge civil doit pouvoir profiter des lumières du procès pénal » (cf. Manuel de procédure pénale, Michel FRANCHIMONT, Ann JACOBS et PERSONNE6.), page 945 et ss.).

Pour que la règle « le criminel tient le civil en état » soit applicable, trois conditions sont exigées :

1. l'action publique doit effectivement être en mouvement,
2. l'action publique et l'action civile doivent être unies par un lien étroit,
3. il ne doit pas avoir été définitivement statué sur l'action publique (Jurisclasseur de Procédure pénal op. cit. n° 96).

Le principe que « le criminel tient le civil en état » n'est applicable qu'à la condition que l'action publique soit réellement intentée. Le juge civil n'a donc pas à sursoir à statuer, dès lors qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause qu'une affaire pénale relative à la même cause soit pendante devant une juridiction répressive du pays, ni qu'un juge d'instruction en soit saisi (Cour, 7 mars 1980, P. 22,69).

L'action publique est considérée comme intentée notamment par le réquisitoire du parquet aux fins d'informer, ou par une plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction, suivie du paiement de la caution.

Le tribunal constate que PERSONNE4.) a été auditionné en tant que plaignant en date du 21 décembre 2024. Il ressort du procès-verbal d'audition qu'il a déclaré avoir effectivement fait l'objet d'une usurpation d'identité et ne pas avoir signé le contrat de bail qui lui est opposé dans la présente affaire.

Toutefois, la juridiction de céans se doit de relever qu'aucune plainte avec constitution de partie civile n'a été faite.

De surcroit, mis à part la copie du procès-verbal d'audition, aucun document n'est versé par le défendeur quant aux suites réservées par le Ministère Public à son affaire. Le même constat s'impose pour la plainte déposée par PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE1.).

Il n'y a dès lors aucun élément permettant de retenir que l'action publique ait été engagée, de sorte qu'il n'y a pas lieu à surséance à statuer.

Pour le surplus, la demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

### Quant au fond

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

Dans ses développements antérieurs, le tribunal a retenu qu'il n'était pas établi que l'action publique ait été mise en mouvement, de sorte que PERSONNE4.) ne saurait se prévaloir que ledit contrat constitue un faux et qu'il n'en serait pas le signataire.

Le fait qu'il soit déclaré à une autre adresse que celle figurant audit contrat de bail n'est pas de nature à remettre en cause qu'il en soit le signataire.

De surcroit, les affirmations de PERSONNE1.) selon lesquelles il s'agissait d'une colocation et que c'était le bailleur qui l'aurait mis en relation avec PERSONNE4.) sont restées à l'état de pures allégations et sont encore contredites par la lettre du contrat de bail qu'il a conclu avec les requérants et dont il ne conteste pas en être le signataire.

S'y ajoute, qu'il ressort des virements versés par lui-même qu'il s'est acquitté de l'intégralité des loyers pour la période couvrant les mois de février à mai 2025.

Au vu de ce qui précède, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 14.830.- EUR.

Au vu de la clause de solidarité figurant au point 22 du contrat de bail, les parties défenderesses sont encore à condamner solidairement au montant précité.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Quant à la résiliation opérée par le bailleur, le tribunal constate qu'aucune preuve de remise de la lettre aux parties défenderesses n'y figure et que le courrier de résiliation n'a été adressé qu'à PERSONNE1.), de sorte qu'elle est inopérante et qu'il y a lieu d'analyser la demande subsidiaire en résiliation judiciaire du contrat de bail.

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE4.) restent actuellement redevables d'un montant équivalent à près de 9 mois de loyers et d'avances sur charges sans fournir de justification valable, il y a lieu de retenir qu'ils ont gravement manqué à leurs obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du judiciaire du bail et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

#### Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE4.), succombant, est à débouter de sa demande reconventionnelle sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 faire droit à cette demande.

Ayant succombé à l'instance, les parties défenderesses doivent en supporter les frais et dépens.

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

**donne** acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

**donne** acte à PERSONNE4.) de sa demande reconventionnelle sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**déclare** les demandes recevables ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu en l'état de surseoir à statuer ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 14.830.- EUR;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 14.830.- EUR;

**déclare** la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE4.);

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 40 jours suivant la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**déboute** PERSONNE4.) de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE4.) 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