

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 702/25  
Dossier no. L-BAIL-564/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
JEUDI, 20 FEVRIER 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

1) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

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

**parties demanderesses,**

comparant par Maître Rui Valente, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher,

**ET**

1) **PERSONNE3.**), demeurant à P-ADRESSE2.),

ne comparant pas,

2) **PERSONNE4.**), demeurant à L-ADRESSE3.),

comparant par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, se présentant pour le compte de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & ASSOCIÉS SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053,

**parties défenderesses.**

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 30 août 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 19 octobre 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 septembre 2024, lors de laquelle Maître Rui VALENTE se présenta pour les parties demanderesse, tandis que Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS comparut pour PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ne comparut pas.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions. Le tribunal prit l'affaire en délibéré, prononça la rupture du délibéré en date du 11 octobre 2024 et refixa l'affaire à l'audience publique du 28 novembre 2024 pour continuation des débats.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 janvier 2025 lors de laquelle Maître Rui VALENTE se présenta pour les parties demanderesse, tandis que Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS comparut pour PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ne comparut pas.

Les mandataires des parties 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 a été remis

## LE JUGEMENT QUI SUIT

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 28 février 2019, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2019 pour se terminer le 29 février 2020, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement anticipatif au plus tard le 10 de chaque mois d'un loyer de 1.300 euros.

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 30 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé en date du 28 février 2019 aux torts exclusifs des parties défenderesses ;

- voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef, dans le délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par elles de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà 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 ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, au paiement du montant de 22.000 euros à titre de solde de loyers impayés, avec les intérêts légaux principalement à compter de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure pour tous les frais non compris dans les dépens, dont les frais et honoraires d'avocat, compte tenu de l'attitude des parties adverses qui a conduit au litige, qu'il serait manifestement inéquitable de laisser à l'unique charge des parties de Maître Rui VALENTE ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer aux parties requérantes une indemnité de 1.500 euros au titre de frais et d'honoraires d'avocat ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire des parties requérantes, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 564/23.

Lors des débats, les parties requérantes ont augmenté leur demande en indemnisation de leurs frais et honoraires d'avocat au montant total de 2.726 euros TTC.

PERSONNE4.) a réclamé à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 22.000 euros et il a demandé la compensation entre les créances réciproques. Subsidiairement, au cas d'une condamnation au paiement du montant de 22.000 euros, il a sollicité l'octroi de délais de paiement.

Il échet de leur en donner acte.

Il résulte d'un écrit établi par PERSONNE3.) remis lors des débats fixés au 16 janvier 2025 par le mandataire des parties requérantes que celle-ci, initialement convoquée sur base d'un procès-verbal de recherches, a connaissance de l'affaire l'opposant aux parties requérantes fixée au 16 janvier 2025. Elle n'a cependant été ni présente, ni représentée à ladite audience sans motif légitime. En application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les parties requérantes reprochent aux parties défenderesses d'accumuler des retards et des défauts de paiement depuis le mois d'avril 2019 nonobstant relances de paiement. Bien que PERSONNE3.) ait quitté le maison prise en location au courant de l'année 2019, elle n'aurait jamais résilié le contrat de bail, de sorte qu'elle resterait liée par les termes du contrat de bail. Ces manquements de la part des locataires justifieraient la résiliation du contrat de bail à leurs torts exclusifs.

PERSONNE4.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'à un moment donné, il y aurait eu un accord oral entre parties et son ancien employeur, entretemps tombé en état de faillite, aux termes duquel il aurait été convenu que ce dernier virerait la partie de son salaire correspondant au montant du loyer directement aux bailleurs. L'existence dudit accord résulterait tant de ses fiches de salaires que de ses extraits bancaires versés en cause. Au mois de juin 2023, il aurait contacté les bailleurs pour avoir un décompte des loyers réduits et les aurait également informés de ce qu'il paierait dorénavant directement son loyer aux bailleurs. En août 2023, il aurait pour la première fois reçu un décompte de la part des bailleurs et ce ne serait qu'à partir de ce moment-là qu'il a su que son patron n'a pas viré le montant du loyer aux bailleurs. Il demande au tribunal d'enjoindre aux bailleurs de présenter leurs relevés bancaires pour savoir ce que son patron a viré en tant que loyers pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2023. Dans l'attente de ces pièces, il conteste le montant de 22.000 euros réclamé par les bailleurs. Il invoque ensuite une faute dans le chef des bailleurs qui ne l'auraient pas informé du fait que pendant une année son ancien patron ne leur a pas réglé le montant du loyer conformément à leur accord oral. Cette faute des bailleurs lui causerait préjudice, dès lors qu'il devrait essayer de récupérer sa créance auprès de son ancien patron qui est tombé en faillite. Il évalue dès lors son préjudice à 22.000 euros et il demande la compensation entre les créances réciproques. Subsidiairement, au cas où il serait condamné au paiement du montant de 22.000 euros, il sollicite l'octroi de délais de paiement. Ainsi il demande un sursis à l'exécution du paiement pendant une année pour lui permettre de déposer une plainte pénale contre les bailleurs. Il s'oppose à la résiliation du bail en faisant valoir qu'en raison de la situation particulière, il faudrait retenir qu'il n'a commis aucune faute. Il souligne que depuis juin 2023, il réglerait régulièrement le loyer. Il demande finalement à voir dire non fondées les demandes accessoires.

Les parties requérantes contestent l'existence d'un quelconque accord entre parties et l'ancien employeur. Elles auraient uniquement accepté les quelques paiements émanant de l'ancien patron de PERSONNE4.). Le non-paiement des loyers par l'ancien employeur ne relèverait aucunement de leur responsabilité. Il ne leur appartiendrait pas de fournir leurs relevés bancaires, dès lors que la charge de la preuve de sa libération pèserait sur le locataire. Elles maintiennent leurs demandes et s'opposent aux délais de paiement.

## **D. L'appréciation du Tribunal**

### **1) La demande principale**

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délais et forme de la forme de la loi est à dire recevable.

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

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de leur demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 28 février 2019, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2019 pour se terminer le 29 février 2020, bail renouvelable par

tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement anticipatif au plus tard le 10 de chaque mois d'un loyer de 1.300 euros.

Dans la mesure où il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE3.) ait résilié le contrat de bail après son départ des lieux loués au courant de l'année 2019, il échet de retenir qu'elle reste liée de ses obligations en découlant à l'égard des bailleurs.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant dès lors établi l'existence du contrat de bail allégué et donc l'existence d'une obligation de paiement dans le chef de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), il appartient à ces derniers de justifier qu'ils se sont libérés de leur obligation de payer le loyer aux bailleurs conformément à l'alinéa 2 de l'article 1315 précité.

Il résulte des pièces versées que par courrier du 13 juin 2023, PERSONNE4.) a informé PERSONNE2.) que jusqu'à présent son ancien employeur retirait la somme de 1.700 euros de son salaire pour la virer au bailleur dans le but de régler les loyers ainsi que 400 euros pour la dette des loyers impayés et qu'à partir du mois de juin 2023, il virera directement le loyer au bailleur. Aux termes dudit courrier, il lui a encore demandé de lui confirmer que son ancien patron a effectivement viré le montant du loyer au bailleur et de lui fournir un décompte du solde de sa dette.

Il échet ensuite de constater que compte tenu des contestations des parties requérantes, les fiches de salaires et extraits bancaires de PERSONNE4.) ne permettent pas d'établir l'existence d'un accord oral entre parties et l'ancien employeur de PERSONNE4.) obligeant son ancien employeur de retirer de son salaire le montant correspondant au loyer redû aux bailleurs et de virer directement cette somme aux bailleurs. Ces documents permettent seulement de retenir qu'il y a eu un paiement du loyer par l'ancien employeur aux bailleurs pour les mois pour lesquels PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas ce paiement direct. Pour les autres mois pour lesquels PERSONNE4.) allègue également un tel paiement direct, paiement qui est cependant contesté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), cette preuve ne saurait être tirée des seuls extraits bancaires et fiches de salaire en question en l'absence d'un élément probant permettant de retenir que l'argent qui n'a pas été versé en tant que salaire par l'ancien employeur a effectivement été réglé aux bailleurs.

A défaut de preuve de l'accord oral allégué et compte tenu du fait qu'il appartient au preneur, tenu de payer le loyer, de prouver qu'il s'est entièrement libéré de cette obligation, il ne saurait être fait droit à la demande de PERSONNE4.) tendant à enjoindre à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de verser leurs relevés bancaires. En effet, une telle injonction reviendrait, compte tenu de leurs contestations, à exiger de leur part d'apporter la preuve d'un fait négatif, c'est-à-dire de prouver l'absence de paiement et d'inverser la charge de la preuve.

En l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande en paiement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 22.000 euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances mensuelles sur charges.

La solidarité entre les locataires n'étant pas contestée, il échet de condamner solidairement PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de

22.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 30 août 2023, jour de la demande, jusqu'à solde.

L'article 1244 du Code civil dispose que le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties. Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

En l'espèce PERSONNE4.) ne fournit ni des indications précises sur l'ensemble de sa situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de cette situation. Par ailleurs, il ne verse aucune pièce justifiant ses dires. Le Tribunal ne se trouve donc pas en mesure d'apprécier la situation financière actuelle de PERSONNE4.), ni son évolution à court ou moyen terme.

La demande de PERSONNE4.) tendant à l'octroi de délais de paiement est par conséquent à rejeter.

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

En l'espèce, compte tenu de l'importance des arriérés de loyers, il échet de retenir que les parties défenderesses ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie la résiliation du bail. En l'absence d'une résiliation du contrat de bail, il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef des parties défenderesses. PERSONNE3.) ayant d'ores et déjà libéré les lieux loués, il n'y a pas lieu d'ordonner son déguerpissement.

La demande en déguerpissement n'est dès lors fondée qu'à l'égard de PERSONNE4.) qu'il convient de condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, les parties requérantes sont autorisées à faire expulser PERSONNE4.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

## **2) La demande reconventionnelle**

La demande reconventionnelle de PERSONNE4.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il lui appartient d'établir le bien-fondé de sa demande reconventionnelle.

Etant donné que le tribunal vient de retenir dans le cadre des développements faits en rapport avec la demande principale que PERSONNE4.) n'a pas prouvé l'existence d'un accord oral entre parties concernant le paiement du loyer par l'ancien employeur de PERSONNE4.) directement aux bailleurs, il ne saurait être reproché à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de ne pas avoir informé PERSONNE4.) de l'absence de paiement du loyer par son ancien employeur.

La demande reconventionnelle de PERSONNE4.) est dès lors non fondée et il n'y a pas lieu à compensation.

## **3) Les demandes accessoires**

Il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans leur demande tendant à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à les indemniser de leurs frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de prouver une faute dans le chef de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), un préjudice dans leur propre chef et un lien de causalité entre les deux.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en

résistant à la demande adverse. Le seul exercice d'une action en justice, n'est dès lors pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou encore si elle résulte d'une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifient pas d'une faute dans le chef de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.).

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont dès lors condamnés à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 350 euros.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) succombant à l'instance, ils sont condamnés aux frais et dépens de l'instance.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en distraction des frais et dépens au profit de leur mandataire n'est pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire.

### **PAR CES MOTIFS**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE4.) et par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

**dit** les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme,

**dit** partiellement fondée la demande principale de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

partant **condamne** solidairement PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 22.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 30 août 2023, jusqu'à solde,

**rejette** la demande de PERSONNE4.) tendant à l'octroi de délais de paiement,

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.),

**dit** sans objet la demande en déguerpissement dirigée contre PERSONNE3.),

**condamne** PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE4.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.),

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en indemnisation de leurs frais d'avocat,

**dit** fondée la demande PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

**condamne** PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 350 euros,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

**condamne** PERSONNE4.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI