

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3414/25
L-BAIL-426/25

Audience publique du 29 octobre 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

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

partie demanderesse

représentée par la société ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-9254 DIEKIRCH, 18, route de Larochette, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B278122, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Joe MENDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.),** demeurant à **D-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

partie défenderesse sur demande incidente

comparant par Maître Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse

partie demanderesse par demande incidente

représentée par sa fille, **PERSONNE4.)**, en vertu d'une procuration écrite

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 7 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 juin 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Olivier UNSEN se présenta pour **PERSONNE2.)** tandis que **PERSONNE3.)** comparut en personne. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 octobre 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Joe MENDES, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, ce dernier en représentation de l'Etude d'Avocats WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL, Maître Dilara CELIK, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, et **PERSONNE4.)**, en représentation de sa mère, en vertu d'une procuration écrite, 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 7 mai 2025, **PERSONNE1.)** a fait convoquer **PERSONNE2.)** à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 14.000.- EUR à titre

d'arriérés de loyers, chaque fois avec les intérêts conventionnels à partir de l'échéance de chaque loyer, sinon à partir du 12 mars 2025 date de la mise en demeure, le tout jusqu'à solde, avec augmentation de ce taux d'intérêt de trois points à partir du 3^{ème} mois de la notification du jugement intervenir, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et le défendeur s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine de la notification du jugement à intervenir.

La partie requérante demande encore à se voir réserver le droit de demander ultérieurement la condamnation de la partie défenderesse au paiement des loyers ou indemnités d'occupation à échoir mais non encore réclamés dans la présente requête, une indemnité de relocation, une indemnité d'indisponibilité et des dommages-intérêts notamment pour dégâts locatifs et de voir refixer s'il y lieu l'affaire pour les chefs réservés, à une date postérieure à la date du déguerpissement prévu.

PERSONNE1.) demande en outre l'octroi d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500.-EUR et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Enfin, il demande à ce que le jugement à intervenir soit déclaré commun à PERSONNE3.).

À l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir ensemble, avec son ex-épouse PERSONNE3.), conclu deux contrats de bail en date du 1^{er} juin 2023 avec PERSONNE2.). Ces contrats portent sur un immeuble indivis, leur appartenant, situé à L-ADRESSE4.), l'un à usage commercial, l'autre exclusivement à usage d'habitation.

Le bail commercial, conclu pour une durée fixe de six ans, prévoit un loyer mensuel de 3.200.-EUR hors TVA. Le bail d'habitation, d'une durée de trois ans, stipule un loyer mensuel de 800.-EUR. Dans les deux cas, le locataire est tenu de s'acquitter de l'intégralité des charges. Les loyers, hors charges, doivent être versés par moitié sur les comptes respectifs des deux bailleurs.

Depuis octobre 2024, des défauts de paiement auraient été constatés, PERSONNE3.) n'ayant plus perçu sa part. À compter de novembre 2024, PERSONNE2.) aurait cessé tout règlement, laissant un arriéré de 14.000.-EUR correspondant à sept mois de loyers impayés dus à la partie requérante. PERSONNE1.) précise que lesdits contrats prévoient des intérêts de retard ainsi que la possibilité de résiliation immédiate en cas de non-paiement de deux échéances, après mise en demeure de 20 jours pour le bail commercial et d'un mois pour le bail d'habitation.

Une mise en demeure adressée le 12 mars 2025 au locataire d'apurer ses dettes serait restée sans réponse. Malgré cela, PERSONNE2.) continuerait à occuper les lieux sans s'acquitter de ses obligations, causant un préjudice financier important et une perte de confiance irrémédiable.

En conséquence, le requérant sollicite la résiliation judiciaire immédiate du contrat de bail ainsi que le déguerpissement de la partie défenderesse.

Lors de l'audience des plaidoiries du 6 octobre 2025, PERSONNE1.) a actualisé sa demande, indiquant que suivant décompte actualisé PERSONNE2.) aurait une dette de 49.000.-EUR envers l'indivision, dont 24.000.-EUR lui revenant personnellement. Il a également réservé ses droits à formuler ultérieurement des demandes d'indemnisation pour occupation sans droit ni titre, relocation et dégradations locatives.

PERSONNE3.), représentée à l'audience par sa fille PERSONNE4.) en vertu d'une procuration, s'est ralliée aux conclusions du requérant. Elle a demandé la condamnation de PERSONNE2.) à lui verser la somme de 25.000.-EUR au titre d'arriérés de loyers, ainsi que la résiliation judiciaire du bail, le déguerpissement des lieux du locataire et la remise des clés.

PERSONNE2.) a contesté la validité de la procuration donnée à PERSONNE4.), estimant qu'un mandat spécial était requis pour représenter sa mère en justice. Il a invoqué l'article 815-3 du Code civil, selon lequel l'accord des deux indivisaires est nécessaire pour agir en justice, et a soutenu que la résiliation judiciaire des baux constitue un acte de disposition nécessitant leur consentement conjoint. Sur le fond, il s'en est remis à la sagesse du tribunal quant aux demandes formulées par PERSONNE1.).

Enfin, il a sollicité le rejet de l'indemnité de procédure réclamée à son encontre.

Appréciation

La requête introduite par la partie requérante est recevable, ayant été déposée dans les formes et délais prévus par la loi.

PERSONNE3.), initialement appelée en déclaration de jugement commun par PERSONNE1.), a formulé à l'audience du 29 octobre 2025 des demandes incidentes à l'encontre de la partie défenderesse originaire, sollicitant sa condamnation au paiement d'arriérés de loyers, la résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi que le déguerpissement du locataire. Ces demandes, qui n'ont d'ailleurs pas été critiquées quant à leur recevabilité par la partie défenderesse, sont à déclarer recevables.

En effet, la contestation soulevée par PERSONNE2.) porte en réalité sur la validité du mandat donné à PERSONNE4.) pour représenter sa mère, ce qui relève du fond du litige.

Quant au fond

Sur le fond, PERSONNE2.) soutient qu'PERSONNE3.) ne pouvait agir seule pour mandater sa fille en vue de demander la résiliation judiciaire du contrat de bail, estimant qu'il s'agit d'un acte de disposition nécessitant l'accord de tous les indivisaires, conformément à l'article 815-3 du Code civil.

Cet article prévoit que les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires, et qu'un mandat spécial est nécessaire pour la conclusion ou le renouvellement des baux. Il précise également que si un indivisaire gère les biens indivis avec l'accord tacite des autres, il est réputé avoir reçu un mandat couvrant les actes d'administration, à l'exclusion des actes de disposition et de la conclusion ou du renouvellement des baux.

Selon la doctrine (PERSONNE5.), *L'indivision*, 1980, art. 32172, n° 81), les actes d'administration sont ceux qui relèvent de l'exploitation normale des biens indivis, à l'exception de la conclusion et du renouvellement des baux.

Bien que la résiliation ne soit pas expressément visée par l'article 815-3, la jurisprudence (Trib. Arr. Lux., 13 janvier 2015, n° 11/2015) considère qu'elle doit être assimilée au renouvellement du bail, dans la mesure où elle en conditionne la possibilité, et relève donc du même régime juridique.

Cependant, en l'espèce, le tribunal constate que les deux indivisaires sont présents et représentés à l'audience, et qu'ils agissent de concert pour demander la résiliation du contrat de bail les liant à PERSONNE2.). Dès lors que les deux parties s'accordent sur cette demande, la question d'un mandat tacite ou de la capacité d'un seul indivisaire à agir ne se pose pas.

Quant aux arriérés de loyers

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

Au vu des explications fournies tant par PERSONNE1.) que par PERSONNE3.), ainsi que des pièces justificatives versées aux débats, et en l'absence de toute justification de la part de PERSONNE2.) quant au non-paiement des loyers, celui-ci s'étant contenté de se rapporter à prudence de justice, les demandes respectives des parties requérantes doivent être déclarées fondées.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) à verser à PERSONNE1.) la somme de 24.000 EUR, assortie des intérêts conventionnels prévus dans les deux contrats de bail.

Dans la mesure, où seuls des intérêts conventionnels sont sollicités, il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

PERSONNE2.) est également condamné à verser à PERSONNE3.) la somme 25.000.-EUR. Cette dernière n'ayant pas sollicité l'application d'intérêts sur cette somme, il n'y a pas lieu d'en assortir la condamnation.

Quant à la demande en résiliation judiciaire des baux

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.

En l'espèce, le non-paiement de plus de douze mois de loyers, en l'absence de toute justification, est constitutif d'un grave manquement dans le chef de PERSONNE2.) à ses obligations de locataire, justifiant la résiliation des deux contrats de bail et la condamnation du défendeur au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

Dans la mesure où la résiliation du bail entraîne nécessairement la restitution des clés aux bailleurs, il n'y a pas lieu de statuer sur cette question.

Quant aux demandes à réserver

PERSONNE1.) s'étant limité à réserver la question de l'existence éventuelle de dégâts locatifs ainsi que celle d'une indemnité d'occupation, sans toutefois formuler de demande chiffrée ni présenter d'éléments concrets à l'appui, il n'y a pas lieu de réserver ces points.

S'agissant de la demande d'indemnité de relocation, il convient de relever que les locaux n'ont, à ce jour, pas encore été restitués aux bailleurs. Dès lors, cette demande est irrecevable en l'état, car prématurée.

Il n'y a donc également pas lieu de réserver ce volet de la requête.

Quant aux accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR 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, PERSONNE2.) est encore à condamner aux frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

donne acte à PERSONNE3.) de ses demandes incidentes formulées à l'audience ;

déclare les demandes recevables ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers d'PERSONNE1.) fondée pour la somme réclamée de 24.000.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 24.000.- EUR, avec les intérêts légaux tels que prévu dans les contrats de bail respectifs, le tout jusqu'à solde ;

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt légal ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers d'PERSONNE3.) fondée pour la somme réclamée de 25.000.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 25.000.- EUR ;

déclare la demande en résiliation des contrats de bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail d'habitation et du contrat de bail à usage commercial conclu tous les deux en date du 1^{er} juin 2023 entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans les quarante jours de la notification du présent jugement ;

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

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu de réserver les demandes en condamnation de la partie défenderesse, au paiement des loyers ou indemnités d'occupation à échoir mais non encore réclamés, à une indemnité de relocation, à une indemnité d'indisponibilité ainsi qu'à des dommages-intérêts notamment pour dégâts locatifs ;

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

condamne PERSONNE2.) 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