Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 166/26
L-BAIL-686/25

Audience publique du 15 janvier 2026

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

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL,** établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, immatriculée au RCS Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représenté par son gérant actuellement en fonction

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Fabien FRANÇOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**,
2) **PERSONNE2.),**
3) **PERSONNE3.),** les trois demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) – sub 3), comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

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 24 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 septembre 2025.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut prise en délibérée et le prononcé fut fixé au 9 octobre 2025. En date du 29 septembre 2025, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 18 décembre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Fabien FRANÇOIS, en remplacement de Maître Lex THIELEN, et Maître Antonio RAFFA, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 24 juillet 2025, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tiers, au paiement de la somme de 10.500 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 20 juin 2025, sinon à compter de la demande en justice, sinon à compter du prononcé du présent jugement. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée pour y inclure les 8 mois échus depuis l'introduction de la requête pour la porter au montant total de 28.000 euros. Il y a lieu d'en donner acte,
- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- les voir condamner, chaque partie individuellement, au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Par un courrier du 5 janvier 2026, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont, par l'organe de leur mandataire, communiqué des pièces supplémentaires en cours de délibéré. Alors que ces pièces n'ont pas été soumises au débat contradictoire, celles-ci sont à écarter et le Tribunal ne saurait s'y référer.

Les moyens et prétentions de parties

La société SOCIETE1.) SARL

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de bail non daté mais prenant effet au 1er mars 2025, elle a donné en location à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 3.500 euros par mois.

Actuellement, la société SOCIETE1.) SARL se prévaut d'un défaut de tout paiement de loyer depuis le mois de mai 2025, de sorte à ce qu'actuellement un impayé de 28.000 euros serait à déplorer.

Par conséquent, la société SOCIETE1.) SARL conclut à la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef des locataires et leur déguerpissement des lieux.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

En premier lieu, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à l'irrecevabilité de la demande adverse pour défaut de qualité à agir.

En effet, le contrat de bail aurait été conclu par une entité « SOCIETE2.) SARL », soit une entité différente de la demanderesse actuelle, la société SOCIETE1.) SARL.

En deuxième lieu, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se prévalent d'un défaut de jouissance dans leur chef et partant, par application de l'exception d'inexécution, à être déchargés de tout, sinon de partie, du paiement du loyer convenu.

En effet, des problèmes quant à l'évacuation des eaux usés et de chauffage auraient apparu dès l'entrée en vigueur du bail, rendant ainsi les lieux impropres à l'usage.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) versent un rapport d'expertise unilatérale de l'expert Pascal BARBIER.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à voir condamner la société SOCIETE1.) SARL :

- aux travaux de remise en état et
- au paiement de la somme de 511,88 euros correspondant à la facture dressée par l'expert susmentionné..

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SARL

La société SOCIETE1.) SARL conteste les demandes reconventionnelles adverses.

En effet, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) resteraient en défaut d'établir la réalité du dommage allégué et que les défauts soulevés aient été dénoncés à la bailleresse.

Appréciation

Quant à la qualité à agir de la société SOCIETE1.) SARL

La qualité pour agir se définit comme étant la faculté légale d'agir en justice, et par suite, le titre auquel on figure dans un acte juridique ou dans un procès. Ont seuls qualité pour agir, le propriétaire du droit litigieux, son mandataire légal ou conventionnel, ou ses créanciers.

Toute personne, qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire.

En l'espèce, il résulte du contrat de bail versé en cause que la partie réservée au bailleur porte la mention de l'entité « SOCIETE2.) SARL ».

Cette entité est représentée par PERSONNE4.) en sa qualité de gérant.

Il est évident en cause que c'est bien la requérante, la société SOCIETE1.) SARL, qui est partie au contrat de bail alors que la mention « SOCIETE2.) » fait référence à une simple enseigne commerciale.

La société SOCIETE1.) SARL a donc qualité à agir en cause.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité résultant d'une absence de qualité à agir doit être déclaré **non-fondé**.

Obligation de paiement le loyer respectivement l'exception d'inexécution

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

Le bailleur, de son côté, est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d’entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d’en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Il doit également garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

L’exception d’inexécution, prévue par l’article 1134-2 du code civil, est le droit qu'à chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente.

L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Ainsi, le preneur ne doit user de ce moyen de se faire justice à soi-même s'il n'a pas à sa disposition d’autres moyens pour arriver à ses fins.

Le locataire ne peut, en effet, se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (TAL 5 février 2013, numéro 146898 du rôle).

Pour justifier l’exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d’exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L’inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (TAL, 18 décembre 1997, numéro 59818 du rôle).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable.

Il faut en outre que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité des réparations à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244). Toute rétention de loyer

doit dès lors être précédée d'une dénonciation par le locataire des griefs au bailleur afin que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à être déchargés complètement sinon partiellement du paiement du loyer pour exception d'inexécution dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL.

En effet, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se prévalent d'un problème d'évacuation des eaux usés et de chauffage lesquels problèmes existant dès l'entrée en vigueur du bail et étaient connus par la société SOCIETE1.) SARL.

Cette dernière conteste l'existence des dégâts allégués et conteste avoir été informés de ceux-ci.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) fournissent un rapport d'expertise unilatérale dressé par l'expert Pascal BARBIER le 3 décembre 2025.

Cette pièce unilatérale fait état d'un défaut d'évacuation des eaux grises en raison d'une contre-pente dans la canalisation de l'immeuble générant la présence de déchets fécales dans le garage. Existerait également un défaut de chauffage alors que le circulateur de l'installation en question serait défectueux.

Face aux contestations de la société SOCIETE1.) SARL, le Tribunal relève que la force probante de cette pièce unilatérale est limitée alors que la bailleresse n'a pas été invitée à participer aux opérations d'expertise. Cette pièce est encore très succincte et ne fait pas état des démarches effectuées par l'expert afin de pouvoir tirer ses conclusions.

Ensuite, il y a lieu de souligner que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) restent en défaut de prouver qu'ils ont informé la société SOCIETE1.) SARL de l'existence des dégâts allégués, de sorte à ce que celle-ci n'a à aucun moment été en mesure d'y remédier- le cas échéant.

Il en résulte que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont en défaut de prouver la réalité de leur dommage et la dénonciation des problèmes soulevés à la bailleresse, de sorte à ce que l'exception d'inexécution soulevée reste à être établie.

Par conséquent, l'obligation de paiement du loyer prévue par l'article 1728 du code civil demeure à charge de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) quant au quantum de la demande adverse, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SARL pour la somme de **28.000 euros** avec les intérêts légaux sur la somme de 10.500 euros à compter de la demande en justice du 24 juillet 2025 et sur la somme de 17.500 euros à compter du 18 décembre 2025, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation solidaire de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de cette somme.

La solidarité ne se présume pas.

Il ressort de l'analyse du contrat de bail que ce dernier ne contient pas de clause de solidarité.

La société SOCIETE1.) SARL reste encore en défaut de prouver l'application de tout autre mécanisme juridique pour prouver la solidarité entre parties, de sorte à ce qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), conformément à la demande subsidiaire de la requérante, chacun pour le tiers au paiement de cette somme.

Résiliation et déguerpissement

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. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de leurs obligations par les locataires est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en **résiliation** du contrat de bail et d'ordonner le **déguerpissement** de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Demandes reconventionnelles

Pour mémoire, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent reconventionnellement à voir condamner la société SOCIETE1.) SARL :

- aux travaux de remise en état et
- au paiement de la somme de 511,88 euros correspondant à la facture dressée par l'expert susmentionné.

Au vu des développements qui précèdent, ces demandes reconventionnelles sont à déclarer **non-fondées**.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **250 euros** par partie défenderesse.

Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SARL conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'y a pas lieu à exécution provisoire.

En tant que parties succombant au litige, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

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

reçoit la demande en la forme ;

écarte des débats les pièces versées en cours de délibéré ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leurs demandes reconventionnelles ;

dit non-fondé le moyen d'irrecevabilité tiré de la qualité à agir de la requérante ;

dit qu'il n'y a pas exception d'inexécution du contrat de bail dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL ;

déclare la demande en paiement de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), chacun pour un tiers, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **28.000 euros** avec les intérêts légaux sur la somme de 10.500 euros à compter de la demande en justice du 24 juillet 2025 et sur la somme de 17.500 euros à compter du 18 décembre 2025, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare non-fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) chacun à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 250 euros ;

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

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et 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