

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 5 juin 2025

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

partie demanderesse, comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Vicky KLEIN, avocat, demeurant à Schieren.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 18 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 24 avril 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise de l'affaire, celle-ci fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 22 mai 2025 à 14.30 heures, et les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Marc WALCH, fut entendu en ses explications et moyens.

La mandataire de la partie défenderesse, Maître Vicky KLEIN, fut entendue en ses prétentions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 18 mars 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au montant de 540.- euros à titre de solde de la garantie locative et de la remise des clés, au montant de 2.300.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période allant du mois d'août 2024 au mois de mars 2025 ainsi qu'au montant de 5.235,46 euros à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs, chaque fois outre les intérêts.

Il a conclu à la résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi qu'au déguerpissement de sa locataire des lieux loués.

Il a, en outre, réclamé une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 22 mai 2025, PERSONNE1.) augmente sa demande en paiement d'arriérés de loyers du montant de 1.840.- euros pour la porter au montant total de 4.140.- euros pour la période allant du mois d'août 2024 au mois de mai 2025.

En ce qui concerne sa demande en obtention de dommages et intérêts pour dégâts locatifs, il réduit sa demande pécuniaire au montant de [2.953,34 (porte et volets roulants) + 235,46 (télévision) =] 3.188,80 euros.

PERSONNE2.) conclut au rejet de l'intégralité des demandes formulées par PERSONNE1.).

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où elle serait condamnée à des dommages et intérêts pour dégâts locatifs, elle demande de les compenser avec la garantie locative.

En cas de résiliation judiciaire du contrat de bail, elle sollicite un délai de déguerpissement de six mois.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 2 août 2024, ayant pris effet le 15 août 2024, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble situé à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 920.- euros, charges comprises.

Le contrat de bail prévoit encore le paiement d'une garantie locative d'un montant de 1.840.- euros, majoré de 200.- euros du chef de frais pour la clé d'accès, soit un montant total de 2.040.- euros.

1. Les arriérés de loyers

PERSONNE1.) réclame le montant de 4.140.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période allant du mois d'août 2024 au mois de mai 2025, outre les intérêts.

PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande. Elle fait valoir qu'au moment de la signature du contrat de bail, elle disposerait encore d'un emploi qu'elle aurait cependant perdu quelque temps après. Elle se trouverait désormais dans une situation financière difficile ne lui permettant pas de payer le loyer prévu dans le contrat de bail.

Par ailleurs, elle soutient que le loyer serait trop élevé pour une chambre meublée de 28m².

Enfin, en ce qui concerne le mois de novembre 2024, elle se prévaut d'un accord entre parties selon lequel le bailleur aurait été d'accord de déduire le loyer dudit mois de la garantie locative payée.

Le tribunal tient à relever que la perte de l'emploi dans le chef d'PERSONNE2.) lui rendant le paiement du loyer plus difficile n'est pas opposable à PERSONNE1.).

Ledit moyen laisse d'être fondé.

Même si PERSONNE2.) estime que le montant du loyer à hauteur de 920.- euros serait surfait au regard de la superficie du logement pris en location, toujours est-il qu'elle a signé le contrat de bail et a partant accepté le prix du bail.

Le moyen laisse dès lors également d'être fondé.

Afin d'établir le prétendu accord entre parties selon lequel le bailleur aurait accepté de déduire le loyer du mois de novembre 2024 de la garantie locative, PERSONNE2.) verse un courriel adressé à PERSONNE1.) en date du 24 janvier 2025.

Dans ledit courriel, PERSONNE2.) demande à son bailleur de lui confirmer que le loyer du mois de novembre 2024 a bien été payé par sa déduction de la garantie locative.

Aucune réponse du bailleur audit courriel n'est cependant versée en cause.

Le tribunal retient qu'eu égard aux contestations de PERSONNE1.) et à défaut de tout autre élément du dossier, PERSONNE2.) n'établit pas le prétendu accord entre parties selon lequel le loyer du mois de novembre 2024 serait déduit de la garantie locative et se trouverait dès lors payé.

Au vu de tous les développements qui précèdent et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, il y a lieu de déclarer fondée la demande en paiement de PERSONNE1.).

Il convient dès lors de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.140.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période allant du mois d'août 2024 au mois de mai 2025, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 2.300.- euros à partir du 18 mars 2025, date de la demande en justice, et sur le montant de 1.840.- euros à partir du 22 mai 2025, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

2. Le solde de la garantie locative et des frais de la clé d'accès

PERSONNE1.) réclame le montant de 540.- euros de ce chef. Il fait valoir que le contrat de bail prévoit un montant de 1.840.- euros à titre de garantie locative ainsi qu'un montant de 200.- euros à titre de frais de la clé d'accès, soit un montant total de 2.040.- euros. Or, PERSONNE2.) n'aurait payé qu'un montant de 1.500.- euros, de sorte qu'il resterait un solde impayé de $[2.040 - 1.500 =] 540.-$ euros.

PERSONNE2.) conclut au rejet de ladite demande. Elle ne conteste pas avoir payé seulement le montant de 1.500.- euros au lieu du montant de 2.040.- euros. En revanche, elle soutient que son bailleur aurait renoncé au solde de la garantie locative, dans la mesure où ce dernier ne l'aurait jamais réclamé.

La renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (cf. Encycl. Dalloz, Droit civil, v° Renonciation, n° 1).

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : la renonciation peut être expresse ou tacite. Encore faut-il que la renonciation résulte d'une manifestation de volonté non équivoque.

Il appartient à celui qui se prévaut de la renonciation de démontrer que le renonçant avait connaissance de la prérogative abdiquée ou qu'il ne pouvait en ignorer l'existence (cf. Cass. fr., 5 décembre 1972, Bull. civ. I, n° 269).

En l'occurrence, bien que PERSONNE1.) n'ait jamais réclamé à sa locataire de payer le solde de la garantie locative avant d'agir en justice, il y a lieu de relever que le bailleur n'était au plus tard plus d'accord avec le non-paiement du solde de la garantie locative à partir du dépôt de sa requête introductive d'instance le 18 mars 2025. Dans le cadre de ladite requête, PERSONNE1.) a sollicité la résiliation judiciaire du bail pour, entre autres, le non-paiement du solde de la garantie locative.

Le moyen tiré de la renonciation laisse partant d'être fondé.

Dans la mesure où le contrat de bail prévoit le paiement du montant de 2.040.- euros à titre de garantie locative et de frais de la clé d'accès et où il est constant qu'PERSONNE2.) a payé seulement le montant de 1.500.- euros, il y a lieu de déclarer fondée la demande afférente de PERSONNE1.).

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 540.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 18 mars 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3. La résiliation judiciaire du contrat de bail

PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef de sa locataire.

PERSONNE2.) s'oppose à ladite demande.

A titre subsidiaire, elle sollicite un délai de déguerpissement de six mois.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers, correspondant à plus de quatre mensualités, ainsi qu'au non-paiement du solde de la garantie locative, expressément prévue par le contrat de bail, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations contractuelles et que ces manquements justifient la résiliation du contrat de bail.

Il y a partant lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et de condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués. Le tribunal actuellement saisi décide de lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois.

Il n'y a partant plus lieu d'analyser les autres motifs de résiliation invoqués par PERSONNE1.).

4. Les dégâts locatifs

PERSONNE1.) réclame le montant de [2.953,34 (porte et volets roulants) + 235,46 (télévision) =] 3.188,80 euros à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

PERSONNE2.) conclut au rejet de ladite demande.

A titre subsidiaire, elle sollicite la compensation judiciaire entre la créance dans le chef de PERSONNE1.) du chef de dommages et intérêts pour dégâts locatifs et la garantie locative.

Il y a lieu de réserver la demande tendant à l'indemnisation des dégâts locatifs, ceux-ci étant à déterminer après la libération des lieux.

Le tribunal déduit de la demande d'PERSONNE2.) tendant à la compensation judiciaire entre les éventuels dommages et intérêts pour dégâts locatifs à allouer à PERSONNE1.) et la garantie locative qu'elle demande implicitement, mais nécessairement le remboursement de la garantie locative.

PERSONNE2.) n'ayant pas encore quitté les lieux loués, il convient également de réserver sa demande en remboursement de la garantie locative ainsi que celle tendant à la compensation judiciaire entre des éventuelles créances réciproques.

5. Les demandes accessoires

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entière responsabilité des frais non compris dans les dépens à la charge de PERSONNE1.). Il convient partant de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- euros.

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 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.

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 d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il convient par ailleurs de noter que les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

reçoit la requête en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers pour la période allant du mois d'août 2024 au mois de mai 2025,

la **déclare** recevable et fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **4.140.- euros**, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 2.300.- euros à partir du 18 mars

2025, date de la demande en justice, et sur le montant de 1.840.- euros à partir du 22 mai 2025, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement du solde de la garantie locative et de frais de la clé d'accès,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **540.- euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 18 mars 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement,

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

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande en obtention de dommages et intérêts pour dégâts locatifs,

la **réserve**,

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande en remboursement de la garantie locative ainsi que de sa demande tendant à la compensation judiciaire entre des éventuelles créances réciproques,

les **réserve**,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **jeudi, 25 septembre 2025 à 14.30 heures, salle 1**,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 500.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **500.- euros**,

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 par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.