

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2317/2023  
E-BAIL-396/23

## Audience publique du 24 novembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

**partie demanderesse,**

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Julien KINSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**PERSONNE2.),** demeurant à F-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

**partie demanderesse par reconvention,** comparant en personne.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 27 juillet 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 6 octobre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 20 octobre 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 8 novembre 2023, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et explications.

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

### le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 27 juillet 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 8.100.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter du 1<sup>er</sup> juin 2023, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et la somme de 378,75 euros à titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat signé en date du 2 juillet 2021, il a donné en location à PERSONNE2.) une pièce de 22 m<sup>2</sup> ainsi que le droit d'usage à plusieurs pièces, notamment une salle d'attente, une cuisine, des sanitaires pour professionnels, des sanitaires pour patients, une terrasse, une buanderie ainsi qu'une cave privative dans l'immeuble situé à L-ADRESSE3.), et ceci pour un usage professionnel de kinésithérapeute. Il soutient que le bail a pris cours le 1<sup>er</sup> août 2021 pour une durée 48 mois, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros, payable le premier de chaque mois.

Le requérant fait valoir que le défendeur s'est uniquement acquitté du loyer d'août 2021 en date du 12 août 2021, du loyer de septembre 2021 en date du 24 septembre 2021 et du loyer d'octobre 2021 en date du 26 novembre 2021.

Il explique qu'en raison de cette inexécution contractuelle, les parties ont convenu le 27 janvier 2022 de résilier le bail d'un commun accord avec effet au 31 juillet 2022 et qu'elles ont stipulé dans le contrat de résiliation que « *M. PERSONNE1.) accorde également un moratoire pour le paiement des mois de loyers dus : la totalité du loyer qui est encore dû pour la durée du contrat de location (9 mois impayés sur les 12 de la période d'août 2021 à juillet 2022) devra être payée le 1<sup>er</sup> juin 2023 au plus tard.* »

A défaut de paiement de la part de PERSONNE2.), PERSONNE1.) demande à le voir condamner au paiement du montant de 8.100.- euros correspondant aux neuf mensualités impayées, avec les intérêts légaux à compter du 1<sup>er</sup> juin 2023, date d'expiration du terme convenu.

PERSONNE1.) reproche encore à PERSONNE2.) d'avoir utilisé les lieux en violation de l'usage destiné par le contrat de bail en utilisant le bureau de PERSONNE1.) comme chambre à coucher et en le laissant dans un état d'insalubrité le lendemain.

Le requérant affirme qu'il a dû faire intervenir la femme de ménage, ce qui a conduit à des heures supplémentaires de celle-ci, qui ont été rémunérées à 24,60 euros, auxquelles se rajoutent 6,15 euros de cotisations dues au Centre commun de la sécurité sociale. Il soutient finalement que l'inexécution contractuelle de PERSONNE2.) a engendré des frais d'honoraires d'avocat à hauteur de 348.- euros TTC.

A l'audience des plaidoiries du 8 novembre 2023, le requérant maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) ne conteste pas le non-paiement des loyers réclamés, mais il demande à voir déduire de la somme de 8.100.- euros la garantie locative à hauteur de 900.- euros payée en début de bail. Il explique qu'il avait loué les lieux pour s'installer en tant que kinésithérapeute et qu'il s'agissait d'un grand investissement

pour lui. Il soutient qu'il n'a pas eu la patientèle escomptée et que PERSONNE1.) lui a fait de fausses promesses à cet égard. Il fait valoir qu'à partir du mois d'octobre, novembre 2021, il a cessé son activité alors que ce n'était pas rentable. Il soutient que PERSONNE1.) n'a pas voulu résilier le bail avant le mois de juillet 2022 et il lui reproche de ne pas avoir recherché de nouveau locataire.

PERSONNE2.) conteste les montants réclamés à titre de frais de nettoyage et d'honoraires d'avocat. Il explique qu'il avait effectivement passé une nuit dans les lieux loués et qu'il voulait repasser le lendemain, un mercredi lorsqu'il avait la jouissance exclusive des lieux, pour faire le nettoyage. Or, PERSONNE1.) serait venu et aurait ainsi violé l'accord entre parties selon lequel le mercredi, PERSONNE2.) avait seul la jouissance des lieux. Il donne encore à considérer que l'assistance d'un avocat n'était pas nécessaire pour introduire la présente affaire.

En guise de conclusion, il demande à ce que la demande en paiement soit réduite à un quart et il propose d'apurer sa dette par des paiements échelonnés.

PERSONNE1.) conteste avoir donné de fausses promesses à PERSONNE2.). Il fait valoir que les parties ont signé un accord selon lequel PERSONNE2.) s'est engagé à payer les arriérés de loyers jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2022. En ce qui concerne les dégâts, il se réfère aux photos versées en cause et donne à considérer que PERSONNE2.) est en aveu de ne plus avoir utilisé les lieux. Il justifie les frais d'avocat par le fait qu'ils sont inférieurs aux pertes de revenus qu'il aurait subies s'il avait dû prendre des congés pour se défendre lui-même.

### **Motifs de la décision**

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 2 juillet 2021, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> août 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une pièce de 22 m<sup>2</sup> ainsi que le droit d'usage à plusieurs pièces, notamment une salle d'attente, une cuisine, des sanitaires pour professionnels, des sanitaires pour patients, une terrasse, une buanderie ainsi qu'un cave privative dans l'immeuble situé à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Il est précisé que la pièce est destinée à un usage professionnel tous les jours de la semaine, sauf le mardi et le jeudi. Le bail a été conclu pour une durée initiale de 48 mois et les parties ont convenu du paiement d'une garantie locative à hauteur d'un mois de loyer.

En date du 27 janvier 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé un écrit intitulé « *accord de dissolution du contrat de location du 02/07/2021* » qui stipule ce qui suit :

*« Nous soussignés, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), déclarons par la présente mettre fin au bail conclu et signé le 2 juillet 2021, et ce d'un commun accord.*

- *Le contrat de bail prendra fin le 31 juillet 2022.*
- *Le présent accord décharge M. PERSONNE2.) de l'obligation de payer son loyer au-delà de celui du mois de juillet, contraire à ce qui était prévu par son contrat initial.*
- *Conformément au bail qu'il a signé, M. PERSONNE2.) remettra la pièce en son état initial avant le 31 juillet, prendra en charge toute réparation de dégâts éventuels survenus durant son occupation du local et restituera les clés qui lui ont été données.*

- *M. PERSONNE1.) accorde également un moratoire pour le paiement des loyers dus : la totalité du loyer qui est encore dû pour la durée de location (9 mois impayés sur les 12 de la période d'août 2021 à juillet 2022) devra être payée le 01/06/2023 au plus tard. »*

Au vu de la rédaction de l'accord de résiliation, PERSONNE2.) s'est engagé à payer les neuf loyers pour la période de novembre 2021 à juillet 2022 inclus pour le 1<sup>er</sup> juillet 2023 au plus tard, de sorte qu'il ne saurait actuellement demander à voir réduire sa dette à un quart.

Il ne rapporte par ailleurs aucune preuve à l'appui de ses dires que PERSONNE1.) lui aurait fait de fausses promesses lors de la signature du contrat de bail.

Compte tenu de ces considérations, la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour le montant de 8.100.- euros.

Il résulte des pièces versées au dossier ainsi que des explications fournies à l'audience qu'en date du 24 juin 2022, PERSONNE1.) a contacté PERSONNE2.) par message téléphonique pour lui dire qu'il a trouvé les lieux dans un état sale et impropre et que la femme de ménage a dû faire des heures supplémentaires pour nettoyer les lieux. PERSONNE1.) verse des photos desquelles il résulte que des restes de nourriture étaient dans l'évier de la cuisine et sur un bureau, que les plaques de cuisson étaient sales et qu'un mégot de cigarette se trouvait dans le WC.

PERSONNE1.) demande à se voir rembourser le montant de 30,75 euros à titre de frais déboursés pour les heures supplémentaires de la femme de ménage.

PERSONNE2.) ne conteste pas avoir utilisé les lieux à un usage privé, mais il affirme qu'il en avait la jouissance exclusive le mercredi et qu'il avait l'intention de faire le nettoyage.

S'il est certes vrai qu'aux termes du contrat de bail, qui était toujours en vigueur au mois de juin 2021, PERSONNE2.) avait la jouissance exclusive de la pièce de 22 m<sup>2</sup>, il résulte des photos versées que surtout la cuisine, partant une pièce commune, a été délaissée dans un état très sale.

Les frais de ménage réclamés n'étant pas du tout surfaits au vu des saletés délaissées, la demande de PERSONNE1.) à titre de frais de ménage est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 30,75 euros.

En ce qui concerne la demande en paiement à titre d'honoraires d'avocat, le tribunal rappelle que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

En l'occurrence, PERSONNE1.) justifie, sur base des pièces versées au dossier, du paiement de frais d'avocat à hauteur de 348.- euros, de sorte qu'au vu des éléments du dossier, la demande est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 348.- euros.

PERSONNE2.) demande à titre reconventionnel à voir déduire la garantie locative de 900.- euros des montants dus.

PERSONNE1.) n'a pas émis de contestations à l'égard de cette demande.

La garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Nouvelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n° 1165b et s. ).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Etant donné que le présent litige met un terme définitif aux relations entre parties, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) et de déduire le montant de 900.- euros des montants dus.

Compte tenu de ces considérations, la demande en paiement de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de  $(8.100 + 378,75 - 900 =) 7.578,75$  euros, avec les intérêts légaux à compter du 27 juillet 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

**dit** la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 8.100.- euros,

**dit** la demande en paiement du chef de frais de nettoyage fondée à hauteur de 30,75 euros,

**dit** la demande en paiement du chef de frais d'avocat fondée à hauteur de 348.- euros,

**dit** la demande reconventionnelle à titre de remboursement de la garantie locative fondée à hauteur de 900.- euros,

**ordonne** la compensation judiciaire entre les créances réciproques,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **7.578,75 euros (sept mille cinq cent soixante-dix-huit euros et soixante-quinze cents)** avec les intérêts légaux à partir du 27 juillet 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**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 à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*