Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3409/25
L-BAIL-425/25

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

représenté par la société à responsabilité limitée NCS AVOCATS SARL, établie à L-8080 BERTRANGE, 89, route de Longwy, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B225706, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Aline CONDROTTE, avocate à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Mohamed QADAOUI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Aline CONDROTTE, avocate à la Cour, les deux demeurant à Bertrange

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Pierre-Marc KNAFF, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

---

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 6 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 Pierre-Marc KNAFF se présenta pour PERSONNE2.) et 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 Mohamed QADAOUI, en remplacement de Maître Aline CONDROTTE, cette dernière en représentation de la société NCS AVOCATS SARL, et Maître Pierre-Marc KNAFF 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 requête déposée au greffe le 6 mai 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 4.200.-EUR à titre de dommages et intérêts pour défaut de jouissance ainsi que le remboursement de 1.045,17.-EUR correspondant au prorata du mois de mars 2025, pour la période durant laquelle il n'était plus locataire, avec les intérêts de retard à compter du 4 mars 2025, date de remise des clés à la partie défenderesse, ou à défaut à partir de la demande en justice.

La partie requérante réclame en outre le versement de 2.000.-EUR à titre de préjudice moral, ainsi que 3.000,00.-EUR à titre de préjudice matériel pour rupture abusive du contrat de bail.

Elle demande également la restitution de la garantie locative d'un montant de 2.400.-EUR, avec les intérêts de retard à compter du 4 mars 2025, ou à défaut à partir de la présente demande ou de la décision à intervenir, jusqu'à solde.

Enfin, elle sollicite le remboursement des avances sur charges versées, d'un montant total de 1.400,00.-EUR, la partie défenderesse ne justifiant pas les sommes mises à sa charge.

Finalement, la requérante sollicite le remboursement des frais d'avocats à hauteur de 3.000.- EUR, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et demande la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

PERSONNE1.)

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose qui suivant contrat de bail conclu en date du 26 août 2024 avec prise d'effet au 1er septembre de la même année, il aurait pris en location auprès de PERSONNE2.) une chambre meublée située dans une maison sise à L-ADRESSE3.) moyennant un loyer mensuel de 1000.- EUR et de 200.-EUR d'avances sur charges. Ledit contrat prévoyait une durée minimale d'un an avec reconduction tacite, ainsi qu'un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer, soit 2.400.-EUR.

Le requérant fait valoir que les photographies de l'appartement que la propriétaire lui avait transmises avant de conclure ledit contrat ne correspondaient pas à la réalité. En effet, le logement se serait révélé être insalubre, encombré, et en travaux constants. La bailleresse aurait indiqué que les travaux seraient rapidement achevés, promesse qui ne se serait toutefois jamais réalisée. La propriétaire aurait en outre installé des caméras de surveillance, se serait montrée intrusive en adressant des instructions à distance, et imposant aux locataires en quelque sorte de s'occuper de son chien. S'y ajouterait que les espaces communs promis auraient été inaccessibles ou condamnés.

PERSONNE1.) indique encore avoir en date du 4 février 2025 saisi la Justice de paix en matière de référé de bail à loyer afin de solliciter la condamnation de la propriétaire à effectuer les réparations et parachèvement du logement nécessaires et la suspension du paiement des loyers. En réaction, la propriétaire aurait adressé plusieurs courriers exigeant le départ du locataire sans préavis ni motif, et aurait déposé une plainte contre X, visant principalement le requérant pour des prétendues dégradations dans les parties communes.

En outre, l'administration communale de la ADRESSE4.) lui aurait indiqué que la partie défenderesse ne disposait d'aucune autorisation pour louer des chambres meublées.

En droit, le requérant sollicite une indemnisation à hauteur de 4.200.-EUR correspondant à 50 % des loyers et charges versées. PERSONNE1.) fonde sa demande sur les articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil, ainsi que du règlement du 25 février 1979, relatif aux critères de salubrité et d'hygiène des logements qui imposerait que tout bien mis en location soit conforme aux normes minimales en matière de propreté, de fonctionnement des installations et d'habitabilité, ce qui n'aurait manifestement pas été le cas en l'espèce.

S'y ajouterait que la bailleresse aurait résilié le contrat de bail de manière abusive et irrégulière, en violation de l'article 1736, alinéa 2 du Code civil, qui impose un préavis de trois mois. Le contrat ne prévoyait aucun délai de résiliation, et la lettre du 7 février 2025 exigeait un départ sous quatre jours. Cette rupture unilatérale, motivée par la procédure en référé engagée par le locataire, aurait été accompagnée de harcèlement répété.

Le requérant estime que la responsabilité de la bailleresse serait engagée sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, alors qu'il aurait subi un préjudice matériel évalué à 3.000.- EUR du fait qu'il a dû rechercher de façon urgente un logement, lui causant des frais et devant fournir une nouvelle garantie locative alors que celle versée à la requérante ne lui aurait pas été restituée.

De surcroit, la situation lui aurait également causé un préjudice moral évalué à 2.000.-EUR en raison du stress occasionné par les pressions constantes de la bailleresse pour qu'il quitte les lieux ainsi que la plainte déposée pour destruction volontaire qui le viserait de façon calomnieuse, tout comme le fait qu'il a dû engager des frais d'avocat.

Le requérant sollicite en outre la restitution de la garantie locative, étant donné qu'il aurait réglé l'intégralité des loyers et restitué les lieux dans un bon état

Enfin, conformément à l'article 5, paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur ne peut mettre à la charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir effectivement déboursés pour le compte de celui-ci.

En l'espèce, bien que le contrat de bail prévoie une avance mensuelle de 200.-EUR au titre des charges, et que le locataire ait intégralement versé cette somme durant la période du 1er septembre 2024 au 4 mars 2025, le bailleur n'aurait jamais fourni de décompte ni de justificatifs. En l'absence

de preuve des dépenses réellement engagées, les sommes versées ne pourraient être retenues à la charge du locataire.

Il y aurait donc lieu de condamner la bailleresse à lui restituer le montant total des avances sur charges, soit 1.400.-EUR, conformément aux dispositions légales précitées.

PERSONNE2.)

La partie défenderesse soutient que le demandeur avait pleine connaissance de l'état des lieux lors de la signature du contrat de bail, lequel stipule en son article 1er que le bien est loué en bon état, et que le locataire en a pris connaissance. Elle fait valoir que le locataire ne lui aurait jamais adressé de mise en demeure afin qu'elle remédie aux prétendus troubles, malgré une occupation de neuf mois.

Elle ajoute qu'aucun préjudice concret n'est démontré pour justifier la demande de remboursement des loyers.

Concernant la demande en indemnisation pour non-respect du délai légal de résiliation du bail, elle affirme que le locataire a quitté les lieux volontairement, rendant la demande irrecevable ou, à tout le moins, non fondée. Cette demande ne serait d'ailleurs appuyée par aucune pièce probante et ferait double emploi avec celle relative au remboursement des loyers.

La défenderesse conteste également la demande en remboursement du prorata du mois de mars 2025, alors que selon la jurisprudence, le loyer est dû pour tout mois entamé.

S'agissant de la restitution de la garantie locative, elle indique que celle-ci ne peut être exigée tant que les décomptes des charges pour les années 2024 et 2025 ne sont pas établis, alors que l'exercice 2025 est encore en cours. Pour la même raison, la demande en restitution des charges serait à rejeter.

Enfin, elle demande le rejet de la demande relative aux frais d'avocat, en rappelant que la procédure devant la justice de paix est gratuite et ne nécessite pas le ministère d'un avocat.

Appréciation

Quant à la demande en remboursement de la moitié des loyers

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

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 de payer le loyer aux échéances convenues constitue en principe une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

En vertu de l’article 1719 du Code civil, le bailleur est de son côté obligé d’entretenir la chose louée en état de servir à l’usage pour lequel elle a été louée et d’en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le bailleur ne répond cependant pas des fautes du locataire.

Aux termes de l’article 1720 du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s’imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée. Cette obligation découle directement du contrat de bail dont l’objet est précisément la jouissance de la chose. La garantie de la jouissance paisible a en effet pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des obligations légales des troubles de jouissance qui, d’après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général no 181).

Aux termes de l’article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l’usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

Il appartient au locataire d’avertir le bailleur de la nécessité d’effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué. Il appartient aussi au preneur d’établir le manquement allégué du bailleur à son obligation d’entretien et de réparation.

Le tribunal rappelle encore qu’en vertu de l’article 58 du Nouveau Code de procédure civile, chaque partie doit prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Conformément à l’article 1315 du Code civil, celui qui réclame l’exécution d’une obligation doit en rapporter la preuve. Inversement, celui qui se

prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait ayant entraîné l'extinction de son obligation.

Le demandeur, pour prospérer dans sa demande de restitution de la moitié des loyers payés, fait valoir avoir été troublé dans la jouissance paisible des lieux loués. Il soutient que les parties communes n'auraient pas été entièrement achevées, se trouvant dans un état de chantier permanent, et que certaines d'entre elles auraient été tout simplement inaccessibles.

À l'appui de ses affirmations, il verse au dossier plusieurs clichés photographiques illustrant l'état des lieux, ainsi qu'un constat d'huissier en date du 24 mars 2025, venant étayer l'état de parachèvement des parties communes.

Cependant, le Tribunal constate d'emblée qu'aucun élément versé au dossier ne permet d'établir que le demandeur aurait, au cours du bail, mis en demeure la bailleresse de remédier à cette situation.

Certes, la partie demanderesse a fait constater l'état des lieux par huissier en date du 24 mars 2025, soit le jour de son départ du logement. Toutefois, aucune mise en demeure préalable et en bonne et due forme n'a été adressée à la bailleresse afin de lui permettre de remédier aux manquements allégués.

Par ailleurs, la procédure introduite devant le juge des référés, par laquelle le demandeur aurait sollicité la condamnation de PERSONNE2.) à procéder aux réparations et parachèvements nécessaires, ainsi que la dispense de paiement des loyers, ne figure pas au dossier.

S'agissant du comportement prétendument intrusif de la bailleresse, le Tribunal relève que le demandeur faisait partie d'un groupe de discussion WhatsApp réunissant les colocataires et la propriétaire. Il ne ressort toutefois d'aucun élément du dossier que le demandeur ne pouvait quitter librement ce groupe, ni qu'il aurait demandé expressément à la bailleresse de cesser de l'importuner.

En outre, aucune plainte n'a été formulée par la partie demanderesse concernant la présence de caméras de surveillance, notamment celle figurant dans le constat d'huissier, qui couvre uniquement le hall d'entrée.

En conséquence, au regard des principes susmentionnés, le demandeur ne peut prospérer dans sa demande en réparation du trouble de jouissance.

Il n'y a donc pas lieu à restitution de la moitié des loyers versés.

Quant à la restitution du prorata du mois de mars 2025

Le requérant sollicite la restitution du prorata du loyer du mois de mars 2025, au motif qu'il aurait quitté les lieux en date du 4 mars, estimant qu'aucun loyer n'était dû pour les jours suivants.

Cependant, il est de principe que tout mois entamé est dû dans son intégralité, sauf à démontrer que le bien a été reloué avant la fin du mois concerné. En l'espèce, aucune preuve de relocation n'a été apportée, de sorte que le loyer du mois de mars 2025 reste dû en totalité.

Il y a donc lieu de rejeter cette demande.

Indemnité pour rupture abusive et irrégulière du bail

Le Tribunal rappelle que, « Tout bail, même le bail à usage d'habitation, peut toujours être résilié d'un commun accord. Dans ce cas, aucune forme particulière ni aucun délai de préavis ne sont imposés aux parties » (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 216).

La résiliation amiable présuppose un accord de volonté ; d'une part, un congé donné, et, d'autre part, une acceptation de ce congé ; que la résiliation amiable d'un contrat de bail est donc un contrat, au même titre que le bail lui-même ; que destinée à y mettre fin, avant terme, et opérant ex nunc, elle anéantit le bail pour l'avenir (cf. La Haye et Vankerckhove, Le louage de choses, n° 376).

Il ressort du courriel du 4 mars 2025, adressé par le mandataire du requérant à la bailleresse, que celui-ci accepte de quitter les lieux et de remettre les clés.

Bien que les parties soient en désaccord sur plusieurs points, il apparaît qu'elles ont de manière non équivoque décidé de mettre un terme au contrat de bail les liant.

Par voie de conséquence, les demandes en indemnisation du requérant pour rupture abusive sont à rejeter.

Quant à la demande en restitution des avances sur charges

Exposant qu'il n'existerait ni décompte ni pièce justificative établissant tant le principe que le quantum des charges, le requérant réclame la restitution

du montant de 1.400.- EUR à titre de trop-payé de charges pendant la durée du bail.

La partie défenderesse fait valoir, pour sa part, que la demande serait prématurée, le décompte ne pouvant à ce stade être établi.

Étant donné que le contrat de bail a débuté le 1er septembre 2024 et s'est achevé le 4 mars 2025, et que l'exercice 2025 est encore en cours, il y a lieu de refixer l'affaire à une audience ultérieure, afin de permettre à PERSONNE2.) de communiquer un décompte définitif accompagné des pièces justificatives à la partie demanderesse et, le cas échéant, de permettre aux parties de prendre position quant à ces pièces.

Il convient dès lors de réserver ce volet de la demande.

Quant à la restitution de la garantie bancaire

Le requérant sollicite encore la restitution de la garantie bancaire.

La partie défenderesse s'y oppose, au motif que la demande serait prématurée, les décomptes de charges n'ayant pas encore été établis.

En vertu de l'article 5, paragraphe 2 bis, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil :

« *Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est à restituer dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire.*

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Peu importe le type de logement mis en location, si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie, sauf usure ou vétusté normale, ou en cas d'une contestation du bailleur, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore

dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur endéans le prédit délai maximal d'un mois par des pièces à l'appui.»

Dans la mesure où les décomptes de charges ne sont pas encore établis et que la bailleresse n'a fait valoir aucune demande d'arriérés ou de dégâts locatifs, il y a lieu de condamner PERSONNE2.), en vertu des dispositions précitées, à restituer la moitié de la garantie locative, soit la somme de 1.200.- EUR, le surplus de la demande est par contre à réserver.

En l'absence de mise en demeure en bonne et due forme, les intérêts légaux courent sur ce montant à partir du 6 mai 2025 date de la demande en justice.

Le litige n'étant pas intégralement tranché, le Tribunal réserve encore la demande en restitution des frais d'avocat, la demande en allocation d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

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.

PERSONNE1.) SA ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation à intervenir de l'exécution provisoire.

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,

déclare la demande recevable ;

déclare les demandes à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance, en remboursement du prorata du loyer du mois de mars 2025 et d'indemnisation pour préjudice matériel ainsi que moral non fondées et partant les **rejette** ;

déclare la demande en restitution de la garantie locative partiellement fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.200.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 6 mai 2025, jusqu'à solde ;

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

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance,

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **mercredi, 25 mars 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15**.

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