Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3509/25
du 04.11.2025
L-BAIL-484/24

Audience publique du quatre novembre deux mille vingt-cinq

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 anonyme SOCIETE1.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.);

partie demanderesse,

comparant par Maître Marin ANDREU GALLEGO, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat à la cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

et

1) **PERSONNE1.)**,

demeurant à L-ADRESSE2.), et

partie défenderesse,

comparant par Maître Nikolaus BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **PERSONNE2.),**

demeurant à F-ADRESSE3.);

partie défenderesse,

ne comparant ni en personne, ni par mandataire.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 juillet 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 19 août 2024 à 9 heures salle JP 1.19.

Après cinq remises, l'affaire fixée péremptoirement fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi 10 octobre 2025 à 9 heures, salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Marin ANDREU GALLEGO, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, et Maître Nikolaus BANNASCH, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) furent entendus en leurs moyens et conclusions, tandis que PERSONNE2.) fit défaut.

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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail commercial du 19 juillet 2023 avec effet au 15 juillet 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), pour une durée d'une année renouvelable tacitement d'année en année, un appartement situé au premier étage d'une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400 euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Par courrier recommandé du 8 mars 2024, la société SOCIETE1.) a informé les locataires de son intention de résilier le contrat de bail à sa date d'échéance, à savoir le 15 juillet 2024.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont entretemps quitté les lieux loués.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 8 juillet 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir résilier le contrat de bail et pour voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au paiement de

- la somme de 4.200 euros à titre d'arriérés de loyer, outre les intérêts,
- la somme de 4.200 euros à titre d'indemnité de relocation, outre les intérêts,
- la somme de 5.000 euros à titre de frais de remise en état des espaces communs,
- la somme de 1.440 euros à titre de frais et charges.

La société SOCIETE1.) sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros, elle demande à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire et la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience publique du 10 octobre 2025, PERSONNE2.) n'a pas comparu.

Il échoit de préciser que l'affaire a paru pour la première fois le 19 août 2024 et a été refixée à cinq reprises.

L'affaire, initialement fixée à l'audience du 17 février 2025 a été décommandée et refixée à l'audience du 28 février 2025 pour laquelle les parties ont toutes été valablement reconvoquées. L'affaire a alors été refixée à deux reprises, chaque fois sur demande de PERSONNE2.) qui a invoqué, pour se faire excuser ses absences aux audiences du 20 mai 2025 et du 10 octobre 2025 un état de grossesse ou de maladie, sans toutefois verser de certificats médicaux à l'appui de ses demandes.

Il échoit de préciser que la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.), non informés par l'intéressée de ses demandes de remise, ont fait venir à chaque fois leur mandataire à l'audience qui ont insisté sur une refixation péremptoire lors de l'audience du 20 mai 2025.

Dans la mesure où il appartient à la demanderesse d'une nouvelle remise, ayant à chaque remise été dûment informée de la nouvelle date d'audience, de s'instruire quant aux modalités de fixation, en l'espèce péremptoire pour l'audience du 10 octobre 2025, où elle a uniquement indiqué être malade sans verser de certificat médical à l'appui de sa demande, le Tribunal a décidé de ne pas accorder à l'intéressée la remise demandée, mais de retenir l'affaire.

Etant donné que PERSONNE2.) a été personnellement informée de la date d'audience, vu sa demande de remise, il échoit de statuer, conformément à l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, par jugement réputé contradictoire à son encontre.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties défenderesses n'auraient pas respecté leurs obligations contractuelles alors qu'elles auraient omis de payer les loyers pour les mois d'avril à juillet 2024, soit la somme de 4.200 euros. Ce non-respect de leurs obligations dans le chef des locataires serait suffisant pour justifier une résiliation du contrat de bail sur base de l'article 1728 du code civil.

Elle demande encore à se voir allouer une indemnité de relocation équivalente à 3 mois de loyer et la somme de 5.000 euros au titre des frais de remise en état, motifs pris que les parties défenderesses auraient causé des dégâts dans les parties communes.

Elle demande encore le paiement des charges et frais incombant aux locataires en application de l'article 4 du contrat de bail.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a fait plaider que les parties auraient résilié le contrat de bail d'un commun accord et que les parties défenderesses se seraient engagées solidairement au paiement des montants en souffrance conformément à une transaction signée entre parties le 16 août 2024 et d'un avenant du 30 septembre 2024.

Elle a par conséquent demandé, en application de la transaction signée entre parties, le paiement d'un montant de 14.088,01 euros, sinon subsidiairement d'un montant de 12.885,36 euros, sinon plus subsidiairement d'un montant de 12.869,53 euros.

Pour le surplus, elle s'est rapportée à la requête introductive d'instance.

PERSONNE1.) soulève l'incompétence du tribunal saisi pour connaître de la demande formulée par la société SOCIETE1.).

A l'appui de sa demande, il fait valoir que le tribunal serait saisi par la requête introductive d'instance qui porterait sur un différend en matière de bail à loyer tandis que la demande formulée à l'audience des plaidoiries par la société SOCIETE1.) consisterait en une demande tendant à voir déclarer exécutoire une transaction conclue entre parties postérieurement à la requête introductive d'instance. Cette demande formulée oralement à l'audience échapperait dès lors à la compétence du juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer et devra par conséquent être déclarée irrecevable pour défaut de compétence du juge saisi.

A titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal devait se déclarer compétent pour connaître des demandes, PERSONNE1.) conclut à voir déclarer les transactions des 16 août 2024 et 30 septembre 2024 nulles pour défaut de cause et de concessions réciproques au motif qu'elles ne comporteraient que des engagements dans le chef des locataires et aucune contrepartie de la part du bailleur.

Il fait encore plaider, à titre plus subsidiaire, que les transactions seraient à déclarer nulles pour cause de lésion en application de l'article 1118 du code civil.

En ce qui concerne les montants réclamés, PERSONNE1.) fait plaider que ceux-ci seraient contestés tant dans leur principe que dans leur quantum. Il conteste également toute résiliation du contrat de bail d'un commun accord entre parties et il indique avoir quitté les lieux loués le 1er mai 2024.

En ce qui concerne plus particulièrement les charges et frais locatifs, il soutient que les montants réclamés par la société SOCIETE1.) ne seraient pas retraçables et qu'il ne serait pas possible de retracer le mode de calcul appliqué.

Il explique encore que les lieux loués ne disposaient pas d'un compteur séparé et il conteste que la surface louée aurait été de 230 m^2. De plus, l'état des lieux de sortie ferait mention d'un second étage alors que l'appartement loué se trouvait au premier étage.

Il explique encore que les montants mis en compte pour les taxes communales, telle que la consommation d'eau, seraient excessifs et seraient en réalité les frais pour l'ensemble de la maison et non uniquement pour la partie prise en location. Enfin, les frais de nettoyage ne seraient pas documentés.

Il conteste enfin être redevable des loyers jusqu'au mois de juillet 2024, motif pris qu'il aurait quitté les lieux pour le 1er mai 2024.

En tout état de cause, PERSONNE1.) indique avoir procédé à un paiement à hauteur de 5.200 euros en faveur de la société SOCIETE1.) suite à la signature des transactions litigieuses,

La société SOCIETE1.) conteste l'ensemble des développements adverses et conclut à la compétence du tribunal saisi pour connaître de l'ensemble des demandes. Elle conclut au rejet des demandes adverses pour être non fondées.

Elle soutient que la transaction aurait été signée à deux reprises une fois en date du 16 août 2024 et une fois en date du 30 septembre 2024, de sorte qu'elle serait parfaitement valable et applicable entre parties.

Elle conclut encore à la recevabilité de la demande, motif pris que la transaction aurait été signée suite à un contrat de bail, de sorte que le tribunal siégeant en matière de bail à loyer serait compétent pour connaître de la demande.

Enfin, la société SOCIETE1.) reconnaît que PERSONNE1.) a procédé au paiement de la somme de 5.200 euros et ne s'oppose pas à ce qu'il en soit tenu compte.

Appréciation

A titre préliminaire, le tribunal retient que le bail entre parties constitue un bail d'habitation, et non un bail commercial tel que l'indique l'intitulé du contrat du 19 juillet 2023.

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est dès lors compétent pour connaître de la demande.

1. **La demande en rupture du délibéré**

Par courrier du 10 octobre 2025, le mandataire de PERSONNE1.) a sollicité une rupture du délibéré dans les termes suivants :

« Madame la Juge de Paix,
Je reviens au dossier en marge, dans le cadre des plaidoiries duquel j'ai été malheureusement obligé de quitter l'audience à 11.10 heures du fait d'un examen que j'ai eu à passer à 11.30 à ADRESSE4.).
Il est évident que les moyens de nullités de la « transaction » que SOCIETE1.) a fait signer à mon mandant en date des 16 août et 30 septembre 2024, incluent implicitement mais nécessairement la remise des parties en leur pristin état, de sorte qu'il appartiendrait à SOCIETE1.) de rembourser le montant de 5.200,00 .- EUR que M PERSONNE3.) avait réglé en date du 29 octobre 2024 en exécution de cette transaction.
Pour autant que cela ne s'était pas dégagé avec une clarté suffisante des développements, je demanderais la rupture du délibéré afin de permettre à la partie SOCIETE1.) de prendre position ».

Le mandataire de la société SOCIETE1.) s'est opposé à cette demande au motif qu'il aurait pris position sur l'ensemble des prétentions adverses.

Suivant l'article 64 du nouveau code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Suivant l'article 282 du nouveau code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Les débats étant clos avec la prise en délibéré de l'affaire, il s'ensuit qu'eu égard au principe du respect du contradictoire, les moyens nouveaux et pièces nouvelles versées en cours de

délibéré par les parties ne sont pas à prendre en considération. En effet, « *Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.* » (article 65, alinéas 1er et 2 du nouveau code de procédure civile).

Il est de jurisprudence qu'une demande de remise de rupture constitue un incident extrinsèque au fond du procès, dont le juge apprécie souverainement l'opportunité.

Le juge peut dès lors, sans méconnaître les droits de la défense, le principe du contradictoire ou le droit à un procès équitable, décider de ne pas accorder de remise rupture.

Compte tenu de ce qu'une affaire doit être instruite avant l'audience des plaidoiries, que le mandataire de PERSONNE1.) a expressément opté, sur proposition du tribunal, contre une remise de l'affaire à une date ultérieure pour continuation des débats compte tenu du fait qu'il devait se rendre à un examen au ADRESSE4.) et que les débats sont clos avec la prise en délibéré de l'affaire, le tribunal considère qu'il n'y pas lieu de faire droit à la demande de rupture formulée par le mandataire de PERSONNE1.).

2. <u>La recevabilité de la demande et la compétence du tribunal</u>

PERSONNE1.) soulève l'incompétence du tribunal pour connaître des demandes formulées par la société SOCIETE1.) à l'audience des plaidoiries du 10 octobre 2025 pour résulter d'une transaction signée après le dépôt de la requête introductive d'instance et échappant de ce fait à la compétence du tribunal saisi.

En vertu de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

En l'espèce, le tribunal est compétent pour connaître de la demande introduite par voie de requête déposée au greffe de la Justice de Paix en date du 8 juillet 2024.

Lors des plaidoiries à l'audience publique du 10 octobre 2025, la société SOCIETE1.) a demandé la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au paiement des montants repris dans les transactions signées entre parties en dates des 16 août 2024 et 30 septembre 2024.

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'acte introductif d'instance.

Aux termes de l'article 53 du nouveau code de procédure civile *« L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ».*

C'est le principe de l'immutabilité du litige.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel 12 juin 1986).

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable (cf. CA 24.09.1998, No. 20974).

En termes procéduraux la détermination de l'objet de la demande est imposée au demandeur à travers l'exigence rédactionnelle d'indiquer dans l'acte introductif cet objectif. Cette indication figure traditionnellement et en général au dispositif de l'acte introductif d'instance où le demandeur énonce en termes clairs et concis le but recherché par l'action (Thierry HOSCHEIT : Le droit judiciaire au Grand-Duché de Luxembourg, n° 28, édition 2012, Editions Paul Bauler).

Récemment les juridictions ont cependant procédé à un élargissement des éléments à prendre en considération pour déterminer l'objet du litige en retenant que pour déterminer l'étendue de la saisine du juge, il ne faut pas s'attacher au seul dispositif mais au contenu substantiel des conclusions, sans égard à la place où la prétention a été formulée, respectivement que le juge est tenu de répondre non seulement aux moyens figurant au dispositif des conclusions des parties mais également à ceux présentés dans les motifs qui en sont le soutien nécessaire (ibidem).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) sollicite, aux termes de sa requête introductive d'instance, le paiement d'arriérés de loyer, de frais et charges locatifs, de frais de remise en état des espaces communs et d'une indemnité de relocation.

Lors des plaidoiries du 10 octobre 2025, elle a sollicité, en application des transactions des 16 août 2024 et 30 septembre 2024, le paiement d'arriérés de loyer, de frais et charges locatifs, de frais de remise en état des espaces communs, des frais de nettoyage et des frais d'avocat.

Elle a encore maintenu sa demande en paiement d'une indemnité de relocation.

Le tribunal constate que toutes les demandes en paiement des arriérés de loyer, des frais et charges locatifs et des frais de remise en état des espaces communs, sont comprises dans l'acte introductif d'instance et que seuls les montants réclamés diffèrent alors que la société SOCIETE1.) se base, lors des plaidoiries sur les transactions concluent entre parties pour justifier les montants réclamés

Par conséquent, les demandes étant reprises dans l'acte introductif d'instance, elles sont à déclarer recevables.

Les demandes en tendant au paiement des frais et honoraires d'avocat et en paiement des frais de nettoyage constituent dès lors, en application des principes énoncés ci-avant, des demandes nouvelles et doivent dès lors être déclarées irrecevables.

3. Au fond

i) La validité des transactions

PERSONNE1.) soulève la nullité des transactions concluent les 16 août 2024 et les 30 septembre 2024 au motif qu'elles ne contiennent aucune concession réciproque. A titre subsidiaire, il conclut à la nullité de la transaction pour cause de lésion.

Aux termes de l'article 2044 du code civil, *« la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit ».*

Il est rappelé que trois éléments sont nécessaires à l'existence d'une transaction, à savoir une situation litigieuse ou à naître, l'intention des parties d'y mettre fin, respectivement des concessions réciproques dans ce dessein.

La transaction est régie, notamment, par les articles 2048 et 2049 du même code, aux termes desquels *« Les transactions se renferment dans leur objet : la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'étend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu »* et *« Les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé ».*

La transaction suppose la nécessité de concessions réciproques (Cour d'appel, 23 février 1999, numéro 21658 du rôle).

Il est en effet de l'essence de la transaction que chaque contractant sacrifie une partie des avantages qu'il pouvait espérer, pour ne pas éprouver toutes les pertes qu'il avait à craindre ; est partant nulle, pour défaut de cause, la transaction où l'une des parties contractantes n'a fait aucune espèce de sacrifice (Cour d'appel 3 juillet 2013, n°38129 du rôle).

Ainsi est nulle, pour défaut de cause, la transaction où l'une des parties n'a fait aucune espèce de sacrifice (Cour d'appel, 6 novembre 2003, numéro 26759 du rôle).

S'il est vrai que la notion de transaction implique le consentement de concessions réciproques, l'importance des concessions requises est cependant laissée à l'appréciation des juridictions saisies. S'il importe peu que les concessions soient d'importance inégale, elles ne doivent pas être dérisoires, sauf à entacher la transaction de nullité. Il a été décidé qu'*« Il n'y a pas de transaction lorsqu'une partie abandonne ses droits pour une contrepartie si faible qu'elle est pratiquement inexistante. »* (Cour d'appel, 26 mai 2011, numéro 36087 du rôle).

En l'occurrence, force est de constater que les transactions des 16 août 2024 et 30 septembre 2024 ne contiennent aucune concession dans le chef de la société SOCIETE1.), mais uniquement des engagements dans le chef des parties défenderesses.

Par conséquent, il y a lieu de prononcer la nullité des transactions des 16 août 2024 et 30 septembre 2024 pour absence de concession réciproques.

A défaut de transactions valablement concluent entre parties, il convient d'analyser les demandes pécuniaires formulées par la société SOCIETE1.) au regard des éléments soumis à l'appréciation du tribunal.

ii) <u>Les arriérés loyers</u>

La société SOCIETE1.) réclame, aux termes de sa requête introductive d'instance, le paiement des loyers et avances sur charges pour les mois d'avril à juillet 2024, soit un montant de 4.200 euros.

A l'audience des plaidoiries du 10 octobre 2025, la société SOCIETE1.) a réduit sa demande à la somme de 3.600 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

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

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de contestation quant au défaut de paiement des loyers en souffrance, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 3.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 juillet 2024, jour de la demande, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) indique avoir quitté les lieux le 1er mai 2024 et n'être dès lors plus redevable d'un loyer passé cette date.

Le tribunal constate que PERSONNE1.)'a pas procédé à la résiliation du contrat de bail ni à la remise des clés aux parties demanderesses.

Conformément aux articles 1730 à 1732 du code civil, le preneur doit restituer la chose en fin de bail. Cette obligation se dédouble en obligation de restituer tout court et en obligation de restituer en bon état.

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Ainsi, le déménagement, la conclusion d'un nouveau contrat de bail ainsi que la déclaration du changement de résidence près de l'administration communale sont insuffisantes pour caractériser cette restitution. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de remise des clés. La restitution des

locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (JCL, Bail à loyer, fasc. 292, n° 3 et jurisprudence y citée).

Tant que les clés n'ont pas été restituées, le locataire reste responsable des dégradations commises dans les lieux, même s'il n'y habite plus et il reste tenu d'une indemnité d'occupation (op. cit., points-clés).

Au vu des développements qui précèdent et en l'absence de remise des clés par PERSONNE1.) avant la date d'échéance du contrat de bail, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) n'a pas restitué la chose en date du 1er mai 2024.

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE1.) est encore tenu au paiement du loyer jusqu'à l'échéance du contrat de bail au mois de juillet 2024.

iii) <u>La demande en résiliation et déguerpissement</u>

La société SOCIETE1.) demande à voir résilier le contrat de bail et à voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses.

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail conclu le 19 juillet 2023 avec effet au 15 juillet 2024, soit à sa date d'échéance.

Les parties défenderesses ne contestent pas la validité de cette résiliation, de sorte qu'il y a lieu de constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 15 juillet 2024.

En ce qui concerne la demande tendant à voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses, le tribunal constate que celles-ci ont d'ores et déjà quitté les lieux loués, de sorte que la demande est devenue sans objet.

iv) <u>L'indemnité de relocation</u>

La société SOCIETE1.) demande le paiement d'une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer, soit la somme de 4.200 euros.

L'article 1760 du code civil dispose qu'*« en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus »*.

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Novelles, tome IV, no 408).

En l'espèce, le tribunal relève que c'est le bailleur qui a, en date du 8 mars 2024, procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet à la date d'échéance du contrat, à savoir le 15 juillet 2024.

Par ailleurs, ce n'est qu'à partir du mois d'avril 2024, soit postérieurement à la résiliation du contrat de bail par le bailleur, que les parties défenderesses ont cessé le paiement des loyers.

Dès lors, faute pour le bailleur d'établir l'existence d'une faute dans le chef des locataires ayant justifié la résiliation du contrat de bail au mois de mars 2024, soit avant tout défaut de paiement des loyers, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est à rejeter pour être non fondée.

v) <u>Les frais de remise en état des parties communes</u>

La société SOCIETE1.) demande, aux termes de sa requête introductive d'instance, le paiement de la somme de 5.000 euros au titre de frais de remise en état des espaces communs.

Lors de l'audience des plaidoiries du 10 octobre 2025, elle a augmenté sa demande et a sollicité le paiement de la somme de 6.329,53 euros.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Suivant l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, alors que l'article 1731 du code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (Marianne Harles, op. cit., p. 344).

En vertu des articles 55 et 58 du nouveau code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.
Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

Il appartient dès lors dans un premier temps à la société SOCIETE1.) de prouver les dégâts allégués.

De prime abord, le tribunal relève que les frais de remise en état se compose, suivant les décomptes versés en cause, d'une part de frais de remise en état des parties communes et d'autre part de frais de nettoyage.

A ce titre, il y a lieu de rappeler que la demande tendant au paiement des frais de nettoyage a été déclarée irrecevable (cf. point 2 ci-dessus).

En ce qui concerne les frais de remise en état des parties communes s'élevant suivants décomptes versés en cause à un montant de 5.452,03 euros, le tribunal constate que la société SOCIETE1.) ne verse aucune pièce à l'appui de sa demande qui permettrait de justifier le montant réclamé.

La demande est dès lors à rejeter pour être non fondée.

vi) <u>Les frais et charges locatifs</u>

La société SOCIETE1.) demande les paiements des charges et frais locatifs d'un montant de 1.440 euros aux termes de sa requête introductive d'instance.

Lors des plaidoiries elle a sollicité le paiement d'un montant de 2.658,48 euros, sinon à titre subsidiaire le paiement d'un montant de 1.455,83 euros, sinon à titre plus subsidiaire d'un montant de 1.440 euros.

En l'espèce, il ressort de l'article 4 du contrat de bail que *« toutes les charges locatives, notamment pour combustibles, eau, électricité, entretien du chauffage, service d'entretien des parties communes (intérieurs et extérieurs), taxes communales, frais de gérance technique, etc. sont à la charge exclusive du locataire.*
La consommation électrique sera directement facturée au preneur suivant compteur en place de même pour l'abonnement téléphonique et/ou internet ».

En l'espèce, il est constant en cause que l'appartement donné en bail ne fait pas partie d'une copropriété.

Dès lors, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le décompte annuel des charges et de le présenter à son locataire au moins une fois par an.

L'article 5, paragraphe (3), alinéas 1er et 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose :

« Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.
Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement. »
Cette énumération des frais remboursables est limitative.

Il découle de ces dispositions légales que seuls les frais qui profitent au locataire, en raison de l'usage qu'il fait de la chose louée, peuvent être récupérés par le bailleur.

Ceux qui ont un caractère conservatoire sont à charge du bailleur.
Comme les dispositions relatives aux charges (comme d'autres de cette loi), édictées dans un but de protection du locataire, supposées être la partie la plus faible, sont impératives, les parties ne peuvent prévoir dans leur contrat que d'autres frais seraient à charge du locataire.

Au cas où l'appartement n'est pas situé dans un immeuble en copropriété, il n'y a pas de règle fixe quant à la répartition des frais, le bailleur devra convenir du mode de répartition (répartition proportionnelle aux mètres carrés loués ou par unités) avec ses locataires (Lex Thielen, Le contrat de bail, n° 315).

Il ne ressort d'aucun élément de la cause que les parties auraient convenu d'une clé de répartition des charges.

Il n'est pas non plus établi en cause que les lieux loués s'étendraient sur une surface de 230 m^2, tel que l'indique la société SOCIETE1.) dans son décompte subsidiaire 1 versé en cause. De même, les éléments soumis à l'appréciation du tribunal ne lui permettent pas de retracer le mode de répartition unilatéralement décidé et appliqué par la société SOCIETE1.) dans son décompte principal.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant occupé les lieux pendant plus d'une année, ils sont obligés de supporter des charges. En effet, pendant la location par les parties défenderesses, des frais engendrés par son occupation sont devenus exigibles de sorte que le bailleur est en droit de réclamer le paiement de charges relatives aux frais d'électricité, de taxes communales, d'eau et de mazout.

Au vu des factures versées en cause le tribunal retient que le montant de 120 euros par mois, tel que réclamé par la société SOCIETE1.) dans sa requête introductive d'instance n'est pas excessif.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) fondée à concurrence de la somme de 1.440 euros (120 x 12 mois de juillet 2023 à juillet 2024).

vii) <u>La solidarité</u>

La société SOCIETE1.) demande la condamnation solidaire des parties défenderesses au paiement des montants redus.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (Henri De Page : Traité de droit civil belge, T. II Les obligations II, p. 291 ss).

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Chaque locataire n'est tenu de

payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5).

En effet, aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont pas mariés et le contrat de bail du 19 juillet 2023 ne contient aucune clause de solidarité.

En l'absence de clause contractuelle stipulant une solidarité entre les colocataires, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenus conjointement au paiement des montants redus.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 3.600 euros au titre des arriérés de loyer et la somme de 1.440 euros à titre d'arriérés de frais et charges locatifs, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir du 8 juillet 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

viii) La demande de PERSONNE1.)

Lors de l'audience des plaidoiries PERSONNE1.) a indiqué avoir procédé au paiement de la somme de 5.200 euros en date du 29 octobre 2024.

La société SOCIETE1.) n'a pas contesté avoir reçu ce montant.

Faute pour PERSONNE1.) d'avoir formulé, lors de l'audience des plaidoiries, une demande concrète en remboursement de ce moment ou en compensation judiciaire, et au vu du sort réservé à la demande en rupture du délibéré (cf. point 1 ci-dessus), le tribunal se limitera à donner acte à PERSONNE1.) du paiement effectué par lui.

4. Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

b) L'exécution provisoire

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

c) Les dépens

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) SA et de PERSONNE1.), par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

rejette la demande de rupture du délibéré,

dit irrecevable les demandes tendant au paiement des frais de nettoyages et des frais et honoraires d'avocat,

pour le surplus,

déclare les demandes recevables,

se déclare compétent pour en connaître,

prononce la nullité des transactions des 16 août 2024 et 30 septembre 2024 pour absence de concession réciproques,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de la réduction de sa demande paiement des arriérés de loyers,

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 3.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 juillet 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

constate la résiliation du contrat de bail conclu le 19 juillet 2023,

dit que la demande tendant à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est devenue sans objet,

dit fondée la demande en paiement des charges et frais locatifs,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 1.440 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 juillet 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

donne acte à PERSONNE1.) de ce qu'il a effectué un paiement de 5.200 euros en date du 29 octobre 2024 au profit de la société anonyme SOCIETE1.) SA,

dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) SA tendant au paiement d'une indemnité de relocation et des frais de remise en état et en déboute,

dit partiellement fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure,
partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA la somme 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier