Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-491/25

Audience publique du 17 novembre 2025

Le Tribunal de Paix 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

comparant par Maître Célia LIMPACH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse

comparant en personne,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 19 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-491/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 28 juin 2025 à 9h, salle JP 1.19.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 3 novembre 2025, lors de laquelle Maître Célia LIMPACH se présenta pour la partie

demanderesse tandis que PERSONNE2.) se présenta personnellement à ladite audience.

Les parties furent entendus en leurs moyens et conclusions respectivement leurs explications et déclarations.

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:

Par requête déposée le 19 mai 2025 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, 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 4.936,67 euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 600.- euros à titre d'arriérés de charges, sous réserve des mensualités à échoir, à chaque fois majorée des intérêts légaux de retard tels que de droit à compter de la présente requête jusqu'à solde, pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 1.550,02 euros à titre du remboursement d'un tapis remplacé sans autorisation préalable du bailleur et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 1.200.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil. Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- 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'un contrat de bail a été conclu en date du 24 septembre 2020 entre PERSONNE3.), en qualité de bailleresse, et PERSONNE2.), portant sur la location d'un logement de standing au sein de la Résidence ALIAS1.), sise à ADRESSE3.). Il soutient que par avenant du 29 avril 2022, il s'est substitué à PERSONNE3.) en qualité de bailleur. Il fait valoir qu'en vertu de la clause 4 dudit contrat de bail, le loyer mensuel est fixé à 1.850.- euros, indexé sur l'indice officiel des prix à la consommation (BI indice général) et qu'elle prévoit également une adaptation automatique du loyer tous les deux ans, sans qu'une mise en demeure ne soit requise. Conformément à cette disposition, le loyer mensuel aurait été adapté à 2.017,32 euros à compter du 1er septembre 2022.

Le requérant explique que par courriel du 6 janvier 2024, il a informé le locataire de la prochaine adaptation du loyer devant prendre effet en septembre 2024. Néanmoins, le locataire aurait omis de modifier son ordre permanent en conséquence, de sorte que les loyers des mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2024 ont été réglés au montant antérieur de 2.017,32 euros, au lieu de 2.145,99 euros, montant dû après adaptation (calcul : 1.850 x 123,76/106,69 = 2.145,99 €).

Il fait valoir qu'il en résulte un solde impayé de 600.- euros pour la période de septembre 2024 et mai 2025 constituant un manquement aux obligations contractuelles du locataire, justifiant la résiliation du contrat de bail ainsi que son déguerpissement.

En ce qui concerne les avances sur charges, le requérant soutient que lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2024, il a été décidé d'augmenter le montant des avances sur charges et que par courrier recommandé du 11 novembre 2024, il a informé le locataire de l'augmentation des charges au montant de 240.- euros à partir du 1er décembre 2024. Le locataire n'aurait cependant pas procédé à l'ajustement du montant des avances.

Le requérant explique que lors d'une visite des lieux en date du 8 mai 2024, il a constaté la disparition d'un tapis faisant partie intégrante de l'ameublement du logement et que le locataire a reconnu avoir tâché ce tapis et l'avoir remplacé sans en informer préalablement le bailleur. Le requérant affirme avoir sollicité un devis auprès de la société SOCIETE1.) pour un tapis similaire, lequel s'élève à 1.550,02 euros. Il soutient encore que lors de cette visite, il a constaté une détérioration du parquet causé par la présence de moisissure et d'humidité ce qui laisse présumer un défaut de d'aération des lieux par le locataire, en violation des dispositions contractuelles. Il explique que dans un souci de conservation du bien, il a mandaté la société SOCIETE2.) afin d'évaluer les dommages et, le cas échéant, de proposer des travaux de remise en état.

Le requérant fait valoir qu'en date du 29 décembre 2024, PERSONNE2.) lui a adressé une lettre de résiliation du contrat de bail, indiquant qu'il quitterait les lieux au plus tard le 11 avril 2025.

Il explique que par une mise en demeure du 2 janvier 2025, le locataire a été invité à proposer une date en janvier 2025 pour une visite des lieux ainsi que le règlement des arriérés de loyers et l'ajustement des charges locatives. Cette demande serait cependant restée sans réponse. Entre le 14 février 2025 et le 23 avril 2025, plusieurs échanges de courriels auraient eu lieu entre parties afin d'organiser une visite des lieux et des tentatives auraient également été faites via le beau-frère du locataire puis avec ses parents, sans qu'aucune de ces démarches n'ait permis de fixer une date pour l'état des lieux de sortie ni pour la remise des clés. A ce jour, la situation demeurerait bloquée.

A l'audience des plaidoiries du 3 novembre 2025, le requérant verse un nouveau décompte actualisé au mois de novembre 2025 aux termes duquel il augmente la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers au montant total de 17.812,61 euros et la demande en paiement à titre d'arriérés de charges au montant total de 2.040.- euros. Il précise ne plus avoir reçu aucun paiement de la part du locataire depuis le mois d'avril 2025. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) affirme avoir résilié le bail suivant courrier du 29 décembre 2024 avec un délai de préavis de trois mois. Il explique qu'il devait quitter le Luxembourg pour rejoindre une clinique en raison de ses problèmes de santé. Il fait valoir que pendant la période de septembre 2024 à juillet 2025, il était sans emploi et qu'il vient de nouveau de perdre son emploi.

Il ne conteste pas les montants réclamés à titre d'arriérés de loyers, mais il estime que les avances sur charges réclamées sont abusives, car trop élevées par rapport aux charges réelles. Il fait encore valoir que le jardin de la résidence n'est pas entretenu.

Il ne conteste pas avoir taché un tapis. Il affirme l'avoir remis à son beau-frère qui devait le confier à un professionnel aux fins de nettoyage, mais comme les salissures n'ont pas pu être enlevées, ce dernier s'en est débarrassé. Il estime néanmoins que les frais de remplacement réclamés sont surfaits en soutenant que le bailleur a nécessairement bénéficié d'une remise lors de l'acquisition du tapis. Il faudrait en outre appliquer un taux d'usure.

PERSONNE2.) ne remet pas en cause le fait qu'il faut mettre un terme au contrat, mais compte tenu de son état de santé précaire et de ses ressources financières limitées, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement allongé.

PERSONNE1.) fait valoir que les avances mensuelles sur charges sont fixées dans le contrat et qu'en tout état de cause, lors de l'établissement des décomptes, les éventuels trop-payés sont remboursés. Il donne par ailleurs à considérer que le locataire n'a plus rien payé depuis le mois d'avril 2025. Il justifie les frais du tapis par le fait qu'il s'agit d'un tapis de grande taille sur mesure. Il s'oppose finalement à l'octroi d'un délai allongé alors que c'est le locataire qui a résilié le bail au mois de décembre 2024.

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 24 septembre 2024, avec effet au 1er septembre 2020, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 1.850.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 190.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

Suivant un avenant du 29 avril 2022, PERSONNE1.) a repris le bail à partir du 1er mai 2022 et il a été convenu de porter les avances sur charges au montant mensuel de 230.- euros.

Par courrier recommandé du 29 décembre 2024, PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail avec effet au 11 avril 2025.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame la somme de 17.812,61 euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 2.040.- euros à titre d'arriérés d'avances sur charges jusqu'au mois de novembre 2025.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

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

PERSONNE2.) ne remet pas en cause les montants réclamés à titre d'arriérés de loyers, de sorte que cette demande est à déclarer fondée pour le montant réclamé.

En ce qui concerne les avances sur charges, il résulte du décompte versé en cause que pour les mois de septembre à novembre 2024, le bailleur réclame le montant mensuel de 210.- euros et qu'à partir du mois de décembre 2024, il réclame le montant mensuel de 240.- euros.

Aux termes du contrat de bail conclu entre parties « *Les avances peuvent être adaptées par simple lettre du Bailleur, en fonction des charges réellement exposées pour le compte du Locataire.* » Initialement les avances avaient été fixées à 190.- euros, puis aux termes de l'avenant du contrat de bail, elles avaient été fixées à 230.- euros à partir du mois de mai 2022.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 juillet 2023 de la résidence dans laquelle se trouve l'appartement litigieux que les charges de copropriété de PERSONNE1.) ont été fixées au montant mensuel de 255.- euros et que par courrier du 11 novembre 2024, PERSONNE1.) a demandé au locataire d'augmenter les avances sur charges au montant de 240.- euros à partir du mois de décembre 2024.

Compte tenu de ces considérations, l'augmentation des avances au montant de 240.- euros n'est pas surfaite.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 19.852,61 euros.

<u>La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire</u>

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au

déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

La demande en paiement à titre de frais de remplacement du tapis

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 1.550.- euros à titre de frais de remplacement d'un tapis suivant un devis de la société SOCIETE1.) du 24 juin 2024.

PERSONNE2.) ne conteste pas qu'il a fait enlever un tapis des lieux loués, mais il remet en cause le montant réclamé.

Les affirmations de PERSONNE2.) selon lesquelles le bailleur aurait bénéficié d'une remise ne sont étayées par aucune pièce versée au dossier.

Il résulte du contrat de bail signé entre parties qu'en début de bail, les lieux se trouvaient dans un état neuf. Or, le requérant ne verse ni l'état des lieux d'entrée ni la facture initiale, de sorte que le tribunal ignore la qualité et le prix du tapis initialement mis à disposition du locataire.

Au vu des éléments du dossier et notamment de la taille du tapis (2,4m x 2,4m), le tribunal fixe *ex aequo et bono* les frais de remplacement du tapis au montant de 500.- euros.

Il y a partant lieu de dire la demande partiellement fondée pour le montant de 500.- euros.

La demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) demande la condamnation PERSONNE2.) à lui payer le montant de 1.200.- euros à titre des honoraires d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu 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 (Cour 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

S'il est 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 (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

En l'espèce, et indépendamment de la question de l'existence d'une faute dans le chef de la partie défenderesse, le tribunal constate qu'il n'est pas versé de note d'honoraires, de sorte que ni le principe ni le quantum du préjudice allégué n'est établi dans le chef du requérant.

Cette demande est partant à rejeter.

L'indemnité de procédure

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).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du requérant l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

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.* »

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

r e ç o i t la demande en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 19.852,61 euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **19.852,61 euros (dix-neuf mille huit cent cinquante-deux euros et soixante-et-un cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 5.536,67 euros à partir du 19 mai 2025 et sur le montant de 14.315,94 euros à partir du 3 novembre 2025, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

c o n d a m n e PERSONNE2.) à **d é g u e r p i r** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** le requérant à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t la demande en paiement à titre de frais de remplacement du tapis partiellement fondée pour le montant de 500.- euros et **déboute** pour le surplus,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **500.- euros (cinq cents euros)**,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de frais et honoraires d'avocat, partant en **d é b o u t e** ,

d i t la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé