Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-603/24

Audience publique du 1er décembre 2025

Le tribunal de paix de et à 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 originaire
partie défenderesse sur reconvention

comparant en personne,

e t

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

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 25 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-603/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 1er septembre 2025 à 9h, salle JP 1.19.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 10 novembre 2025, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta personnellement et Maître Robert KAYSER se présenta pour la partie défenderesse.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 25 juin 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 1.900.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois d'avril et de mai 2025 ainsi que la somme de 1.900.- euros à titre de loyers des mois de juin et juillet 2025. Il demande à être autorisé à garder la garantie locative à hauteur de 1.900.- euros à valoir sur les sommes dues. Il sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 15 août 2024, il a donné en location à PERSONNE2.) une chambre en colocation dans un immeuble sis à ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 950.- euros, charges comprises.

Il explique qu'en date du 12 mars 2025, le locataire lui a adressé un courriel l'informant de son souhait de quitter les lieux loués fin mai, tout en demandant une possible prolongation jusqu'à mi-juin et en précisant que les dates ne sont pas certaines. Il soutient qu'aucun échange n'a eu lieu avec l'agent immobilier mandaté alors même qu'il lui avait demandé de le faire dans un courriel du 14 mars 2025.

Le requérant soutient que le locataire ne lui a jamais confirmé ni acté un préavis formel et qu'aucune suite n'a été donnée jusqu'aux relances du 17 et 23 avril 2025 pour les loyers impayés.

Ce n'est qu'en date du 28 avril 2025 que PERSONNE2.) lui aurait écrit pour annoncer, de manière unilatérale, qu'il ne paierait pas les mois d'avril et de mai et pour proposer de les compenser avec la garantie locative. Il est d'avis que ceci constitue une violation des obligations du locataire.

Le requérant soutient que cette attitude du locataire, l'ayant laissé dans le flou concernant la date définitive de départ, l'a empêché d'organiser la relocation de la chambre qui restait inoccupée au jour du dépôt de la requête. Il demande ainsi à voir condamner le locataire au paiement de deux mois de loyer conformément aux dispositions de l'article 1736 du code civil.

Il explique encore que la remise des clés a eu lieu en date du 30 mai 2025 et qu'aucun dégât n'a été constaté.

Il donne enfin à considérer que depuis son départ, le locataire ne cesse de lui adresser des messages insistants pour obtenir le remboursement de la garantie locative alors

même qu'il reste redevable de deux mensualités. Il estime cependant qu'en l'occurrence la retenue de la garantie locative est justifiée vu les arriérés de loyers.

A l'audience des plaidoiries du 10 novembre 2025, le requérant explique que la chambre a pu être relouée pour le 1er août 2025 et il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) estime que par son courriel du 12 mars 2025, il a valablement résilié le contrat de bail avec effet au 31 mai 2025 en respectant le délai de préavis de deux mois tel que prévu au contrat. Il est d'avis que même s'il n'a pas envoyé de lettre recommandée, tel que prévu au contrat, le bailleur a eu connaissance de son intention de résilier le bail.

Il conclut ainsi au rejet de la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation.

Il ne conteste pas le non-paiement du loyer, mais il donne à considérer que le bailleur dispose toujours de la garantie locative avec laquelle il peut compenser les arriérés.

A titre reconventionnel, le défendeur demande à se voir indemniser en raison des inexécutions du bailleur de ses obligations. Il soutient que du 29 mars au 4 avril 2025 il n'y avait pas d'eau chaude dans la maison et il réclame de ce chef une indemnisation à hauteur de 950.- euros. Il renvoie à cet égard aux échanges de courriels avec le bailleur.

Il réclame en outre une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 1.000.- euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) affirme qu'en date du 29 mars 2025 il a été contacté du fait qu'il n'y avait pas d'eau chaude dans les lieux loués. C'était un samedi et un technicien aurait réglé le problème le jour-même.

Il conteste ainsi toutes les demandes formulées par le défendeur à son encontre. Il donne à considérer que si PERSONNE2.) n'avait pas sollicité le remboursement de la garantie locative, il n'aurait pas introduit la présente requête.

Motifs de la décision

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

Suivant contrat de bail signé en date du 15 août 2024, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre en colocation dans un immeuble sis à ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 950.- euros, charges comprises.

Il résulte des explications fournies à l'audience que le contrat de bail a pris fin en date du 30 mai 2025 et que les clés ont été restituées à la même date.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers

Le requérant réclame la somme de 1.900.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois d'avril et de mai 2025.

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

Le défendeur ne contestant pas le non-paiement des loyers réclamés, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 1.900.- euros.

Au vu de l'accord des parties, il y a lieu de compenser les arriérés de loyers avec la garantie locative à hauteur de 1.900.- euros.

L'indemnité de relocation

Le requérant réclame la somme de (2 x 950) = 1.900.- euros à titre d'indemnité pour les mois de juin et juillet 2025 durant lesquels il affirme ne pas avoir pu relouer les lieux en raison du flou entretenu par le locataire en ce qui concerne la date de fin du bail. Il soutient que l'article 1736 du code civil précise qu'en cas de départ unilatéral anticipé, le locataire reste redevable de loyers jusqu'à la relocation effective.

PERSONNE2.) conteste cette demande en affirmant avoir valablement résilié le bail au 31 mai 2025 en respectant le délai de préavis de deux mois.

Le tribunal se doit de noter que le requérant a erronément cité l'article 1736 du code civil qui ne traite pas d'indemnité à allouer au bailleur en cas de départ unilatéral anticipé. C'est en effet l'article 1760 du code civil qui dispose que « *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.* »

Eu égard au fait que le contrat de bail conclu entre parties n'a pas été résilié aux torts du locataire, mais d'un commun accord des parties, la demande du requérant est à déclarer non fondée.

La demande reconventionnelle en indemnisation pour défaut d'eau chaude

PERSONNE2.) réclame le paiement du montant de 950.- euros, soit un mois de loyer, à titre d'indemnisation pour défaut d'eau chaude pendant la période du 29 mars 2025 au 4 avril 2025.

PERSONNE1.) conteste formellement qu'il n'y ait pas eu d'eau chaude pendant la période citée et il conclut au rejet de la demande.

Il est constant en cause qu'en date du 29 mars 2025, PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) que le chauffe-eau ne fonctionnait pas. Il résulte cependant du courriel envoyé par PERSONNE2.) à PERSONNE1.) le même jour qu'un technicien a réussi à remettre le chauffe-eau en place.

A défaut de preuve que le chauffe-eau est de nouveau tombé en panne et qu'il n'y a pas eu d'eau chaude pendant plusieurs jours, la demande est à déclarer non fondée.

L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE2.) réclame le montant de 1.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Il est de principe que toute partie défenderesse peut formuler une demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire en vertu des articles 6-1, 1382 et 1383 du code civil.

A ce titre, il est rappelé que la jurisprudence affirme depuis longtemps, de manière presque invariable, que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, c'est-à-dire constitue un abus de droit que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi équipollente au dol, respectivement si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière, inexcusable (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, éd. 2014, n° 84).

Il convient, en effet, de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice de celle-ci (Cour 20 mars 1991, 28, 150; Cour 17 mars 1993, no 14446 du rôle; Cour 22 mars 1993, no 14971 du rôle, Lux. 9 février 2001, no 25/2001).

En l'espèce, il ne résulte pas des éléments de la cause que le requérant ait agi avec une légèreté blâmable ou abusivement, de sorte que cette demande requiert un rejet.

L'indemnité de procédure

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

Au vu de l'issue du litige, la demande du défendeur n'est pas fondée.

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 les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 1.900.- euros,

vu l'accord des parties,

d i t que les arriérés de loyers sont compensés par la garantie locative à hauteur de 1.900.- euros,

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) à titre d'indemnité de relocation,

d i t non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre d'indemnisation pour défaut d'eau chaude,

d i t non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

d i t non fondée la demande de PERSONNE2.) à titre d'indemnité de procédure,

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