Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1/26
L-BAIL-407/25

Audience publique du 2 janvier 2026

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

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son/ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par PERSONNE2.), suivant procuration sous seing privé,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 25 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-407/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 30 juin 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 8 décembre 2025, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta personnellement tandis que PERSONNE2.) se présenta pour la partie défenderesse.

Les parties furent entendus en 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 au 5 janvier 2026, puis avancé au 2 janvier 2026,

le jugement qui suit:

Par requête déposée le 25 avril 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui restituer la garantie locative suite à la résiliation du contrat de bail avec effet au 2 avril 2025.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 3 juin 2022, elle a pris en location auprès de la société SOCIETE1.) s.à r.l. un appartement sis à L-ADRESSE3.). Elle explique que le contrat initial a été conclu pour une durée d'un an à compter du 1er août 2022, renouvelable d'année en année, et que l'avenant signé en date du 20 septembre 2024 n'a pas porté de modifications aux conditions initiales du contrat de bail.

Elle affirme avoir informé la bailleresse par courrier recommandé du 31 décembre 2024 de son intention de résilier le bail et que par courrier recommandé du 25 février 2025, la société SOCIETE1.) s.à r.l. lui a confirmé avoir reçu la résiliation en lui indiquant que le délai de préavis prendrait effet à partir du 1er mai 2025 et se terminerait le 1er août 2025.

Elle fait valoir que par le biais de divers courriers et échanges téléphoniques avec l'agent immobilier, elle a réitéré son intention de quitter le logement pour le 31 mars 2025. Elle soutient que par courriel du 28 mars 2025, l'agent immobilier l'a informée que le bailleur n'a pas retenu les candidats souhaitant emménager au 1er avril 2025, mais ceux souhaitant une date de prise d'effet de contrat de bail à partir du 15 juin 2025.

La requérante explique avoir pris contact avec l'SOCIETE2.) et le Ministère du Logement qui lui auraient confirmé que depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 23 juillet 2024 portant modification de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à durée indéterminée. Elle en déduit qu'elle a valablement pu résilier le contrat de bail avec le délai de préavis légal de trois mois avec effet au 2 avril 2025.

Elle soutient qu'ainsi le bailleur n'est pas en droit de réclamer les loyers jusqu'au 1er août 2025 et elle sollicite la restitution de la garantie locative payée en début de bail.

A l'audience des plaidoiries du 8 décembre 2025, PERSONNE1.) maintient sa demande en restitution de la garantie locative à hauteur de 5.700,- euros et elle précise avoir quitté les lieux loués en date du 1er avril 2025.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. s'oppose à la demande en restitution de la garantie locative. Elle explique que le contrat de bail initial a été conclu en date du 3 juin 2022 avec PERSONNE1.) et qu'en vertu de l'avenant signé en date du 20 septembre 2024, PERSONNE3.) a été admis comme deuxième locataire solidaire conformément aux dispositions du contrat de bail initial du 3 juin 2022.

Elle soutient que les lieux ont été libérés en date du 5 juin 2025, date à laquelle un état des lieux de sortie contradictoire a été signé et à laquelle les clés ont été remises. Elle explique que les lieux n'ont été reloués qu'à compter du 15 juin 2025.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) s.à r.l. demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement des loyers et avances sur charges du 1er avril 2025 au 15 juin 2025 à hauteur de 5.777,65 euros suivant un décompte versé en cause. Elle réclame en outre le montant forfaitaire de 175,50 euros à titre de frais de nettoyage de la terrasse en soutenant que l'entretien de la terrasse incombe au locataire. Après compensation avec la garantie locative, elle réclame le montant de 253,15 euros. Elle sollicite par ailleurs l'allocation d'une indemnité de procédure de 350,- euros.

PERSONNE1.) conteste la demande en paiement des loyers jusqu'au mois de juin 2025 en soutenant que les lieux étaient libres à compter du 1er avril 2025 et en affirmant avoir valablement résilié le bail pour le 2 avril 2025. Elle conteste également le montant réclamé à titre de frais de nettoyage de la terrasse en expliquant avoir nettoyé la terrasse avec ses moyens.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. précise que l'autre locataire était initialement d'accord pour rester jusqu'au 1er août 2025 et qu'en vertu du contrat de bail, les locataires sont tenus solidairement envers le bailleur. Elle donne à considérer que l'état des lieux de sortie a été signé avec les deux locataires en date du 5 juin 2025. Elle estime encore que les locataires sont tenus au paiement des loyers jusqu'à la relocation, soit jusqu'au 15 juin 2025.

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 3 juin 2022, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) pour une durée initiale d'une année prenant cours le 1er août 2022.

Conformément aux dispositions du contrat de bail, PERSONNE1.) a fourni au bailleur une garantie locative sous forme de garantie bancaire à première de demande auprès de la banque SOCIETE3.) S.A. datée du 2 août 2022 pour un montant de 5.700,- euros.

En date du 20 septembre 2024, un avenant au contrat de bail du 3 juin 2022 a été signé aux termes duquel il a été convenu que « *(…) suite au départ de M. PERSONNE4.), celui-ci sera remplacé à partir du 1er novembre 2024 par M. PERSONNE3.). Les preneurs du contrat de bail de l'appartement n°NUMERO1.) (lot*

NUMERO2.)) au 2ème étage de la résidence ALIAS1.) située au ADRESSE4.) à L-ADRESSE5.) seront dorénavant : Mme PERSONNE1.) et M. PERSONNE3.). »

Il résulte des pièces versées au dossier que par courrier recommandé manuscrit non daté, PERSONNE1.) a informé la société SOCIETE4.) de son intention de résilier le contrat de bail avec un préavis prenant effet le 1er janvier 2025 et se terminant le 31 mars 2025.

Il est constant en cause que depuis la signature de l'avenant daté du 20 septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) étaient locataires de l'appartement litigieux. Etant donné que l'avenant du 20 septembre 2024 fait référence au contrat de bail du 3 juin 2022, les dispositions de ce contrat de bail initial sont applicables aux deux locataires.

Ledit contrat de bail prévoit à la deuxième page, au deuxième alinéa, une clause de solidarité entre locataires.

En cas de pluralité de locataires, la lettre de résiliation doit être signée par tous les locataires et la résiliation par l'un seul des locataires ne résilie le bail qu'à son égard, et non à l'égard des autres locataires. Ce n'est qu'en cas d'un couple marié vivant dans le même logement familial que la résiliation peut, sur base de la solidarité ménagère entre époux, être valablement faite par un seul des conjoints (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, 2e édition, n°27).

En l'occurrence, il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sont unis par les liens du mariage, de sorte que la résiliation émanant de PERSONNE1.) n'a pas eu d'effet sur le bail liant PERSONNE3.) à la société SOCIETE1.) s.à r.l..

Il est encore de principe que le colocataire solidaire qui a seul donné congé n'est pas déchargé de sa solidarité pour le paiement des loyers et des charges échus après son départ par le locataire resté dans les lieux (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, 2e édition, n°27).

Etant donné qu'en l'occurrence, le contrat de bail prévoit une solidarité entre les locataires, PERSONNE1.), bien qu'ayant résilié le bail avec le délai de préavis légal de trois mois, reste tenue solidairement envers le bailleur du paiement des loyers jusqu'à la libération complète des lieux par l'autre colocataire solidaire.

La restitution des lieux loués se fait par la remise des clés qui matérialise la restitution de la garde et le transfert de la jouissance de l'objet du locataire au bailleur.

Il résulte des pièces versées au dossier qu'en date du 5 juin 2025, un état des lieux de sortie contradictoire a été signé entre parties et que les clés ont été remises à cette date.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. restant en défaut de rapporter la preuve que les lieux n'ont été reloués qu'à partir du 15 juin 2025, il y a lieu de retenir que la demande en paiement des loyers n'est fondée que jusqu'au 5 juin 2025, date à laquelle les lieux lui ont été restitués.

Aux termes d'un décompte versé en cause et non autrement remis en cause par PERSONNE1.), le dernier loyer, avances sur charges comprises, s'élevait au montant mensuel de 2.311,06 euros.

PERSONNE1.) ne conteste pas le non-paiement des loyers et avances sur charges à compter du 1er avril 2025, de sorte que la demande en paiement dirigée à son encontre en tant que colocataire solidaire est à déclarer fondée pour le montant de [2.311,06 + 2.311,06 + (2.311,06 ÷ 2 x 5 = 385,18) =] 5.007,30 euros pour la période du 1er avril 2025 au 5 juin 2025.

En ce qui concerne la demande en paiement à titre de frais de nettoyage de la terrasse à hauteur de 175,50 euros, il résulte de l'état des lieux de sortie que les locataires ont contesté la mention « sale » concernant la terrasse en soulignant que la saleté était due à la proximité avec la route.

Le tribunal se doit de noter que la société SOCIETE1.) s.à r.l. reste en défaut non seulement de verser une facture relative aux frais de nettoyage réclamés, mais également de verser des photos concernant la saleté de la terrasse, de sorte qu'il est impossible de vérifier la nature et l'ampleur des saletés constatées lors de l'état des lieux de sortie.

La demande est partant à déclarer non fondée.

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) s.à r.l. est à déclarer partiellement fondée pour le montant de 5.007,30 euros.

En ce qui concerne la demande principale de PERSONNE1.), le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Novelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n° 1165b et s.).

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

Etant donné que le présent litige met un terme aux relations entre parties, il y a lieu de faire partiellement droit à la demande de la requérante et d'ordonner à la société SOCIETE1.) s.à r.l. de libérer la garantie bancaire à première demande constituée à son profit à hauteur de (5.700 – 5.007,30 =) 692,70 euros.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la partie défenderesse, 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).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. 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,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande reconventionnelle dirigée par la société à responsabilité SOCIETE1.) s.à r.l. contre PERSONNE1.) partiellement fondée pour le montant de 5.007,30 euros,

la **dit** non fondée pour le surplus,

après compensation, **ordonne** la libération partielle de la garantie bancaire à première demande fournie par PERSONNE1.) au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. pour le montant de 692,70 euros,

dit la demande principale de PERSONNE1.) non fondée pour le surplus,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. 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 Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier