Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 42/26
L-BAIL-507/25

Audience publique du 8 janvier 2026

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 en commandite par actions **SOCIETE1.) SCA**, représentée par SOCIETE2.) SARL et par son gérant Monsieur PERSONNE1.), domiciliée à **L-ADRESSE1.)**, ayant pour mandataire SOCIETE3.) SARL, administrateur de biens, demeurant à L-ADRESSE2.) (représentant légal : M. PERSONNE2.))

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Céline TRITSCHLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) PERSONNE3.),
2) PERSONNE4.), les deux demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses au principal
partie demanderesses par reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Magalie KEMP, avocat, en remplacement de Maître Laura GUETTI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

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 28 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 août 2025, puis refixée au 11 décembre 2025.

A la prédite audience, Maître Céline TRITSCHLER et Maître Magalie KEMP, en remplacement de Maître Laura GUETTI, furent entendues 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 28 mai 2025, la société SOCIETE1.) SCA a sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les voir condamner au paiement de la somme de 2.299,45 euros du chef d'arriérés de loyers et de « *frais administratifs forfaitaires pour relance des loyers impayés* », avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée pour la porter à un total de 4.083.93 euros. Il y a lieu d'en donner acte.
- déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties et ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du jugement à intervenir. A l'audience du Tribunal, la demanderesse a renoncé à ces deux demandes. Il y a lieu de lui en donner acte.
- les voir condamner au paiement de la somme de 150 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SCA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SCA fait valoir qu'elle a acquis un appartement sis à L-ADRESSE3.) en date du 18 avril 2024.

Cet appartement avait été donné en location par l'ancienne propriétaire des lieux par un contrat de bail du 12 mai 2022 avec effet au 1er juin 2022 à PERSONNE3.) et PERSONNE4.). La reprise dudit contrat aurait été dénoncée par un courrier du 30 avril 2024.

Le loyer convenu par ce contrat de bail aurait été de 2.000 euros, lequel aurait cependant été augmenté à 2.200 euros lors de la première reconduction du contrat de bail le 1er juin 2023.

Les avances sur charges par mois auraient été fixées à 300 euros.

Alors que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) refuseraient d'appliquer l'augmentation du loyer conventionnellement prévue pour la reconduction du bail, ils resteraient redevables à l'heure actuelle de la somme de 4.083,93 euros.

Outre des arriérés de loyer, des frais de relance et une régularisation des charges pour l'année 2024 aurait été imputées au débit à redevoir par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Pour ventiler ses demandes, la société SOCIETE1.) SCA a versé le décompte suivant :

« (fichier) »

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent pas être liés à la société SOCIETE1.) SCA par l'effet du contrat de bail du 12 mai 2022 courant à partir du 1er juin 2022.

Les parties défenderesses contestent néanmoins la demande adverse dans le sens où la somme prévue par le contrat de bail comme étant payable à la reconduction du contrat de bail n'était pas à interpréter comme une augmentation du loyer mais comme paiement unique et forfaitaire de 2.200 euros.

Il y aurait encore eu renonciation expresse du bailleur à toute augmentation de loyer alors que la propriétaire précédente des lieux n'aurait jamais réclamé le loyer augmenté. Ainsi l'ancien loyer de 2.000 euros resterait en tout état de cause applicable en cause.

Sur question du Tribunal, l'accord entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et l'ancienne propriétaire aurait été oral, aucune preuve n'existant en cause.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à la condamnation de la société SOCIETE1.) SCA au paiement de 184,48 euros à titre de trop-payé de charges et au paiement de la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Appréciation

Il est constant en cause que les parties sont liées par un contrat de bail initialement conclu le 12 mai 2022 entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et l'ancienne propriétaire d'un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Ce bail a été valablement repris par la nouvelle propriétaire des lieux, à savoir la société SOCIETE1.) SCA.

En l'espèce, les parties sont en désaccord quant à l'interprétation de la clause suivante du contrat de bail :

« (fichier) »

Selon la société SOCIETE1.) SCA, cette clause serait à interpréter dans le sens où suite à la reconduction du contrat de bail après la première échéance de 12 mois, le nouveau loyer applicable pour la durée restante du contrat de bail était à fixer à 2.200 euros par mois.

Selon PERSONNE3.) et PERSONNE4.), cette clause serait à interpréter dans le sens où le prix de la reconduction du contrat de bail après la première échéance de 12 mois était à fixer à 2.200 euros. Il s'agirait d'un paiement unique sans incidence sur les échéances futures du loyer redû par les locataires.

Conformément à l'article 1156 du Code civil, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

L'article 1162 du Code civil précise que dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

En présence de deux interprétations possibles d'une clause, il y a lieu d'appliquer les règles du droit commun de l'interprétation des contrats et de rechercher l'intention des parties, en appréciant les circonstances de l'affaire.

En l'occurrence les parties s'accordent pour dire que le contrat de bail initialement conclu du 1er juin 2022 pour une durée de 12 mois a été reconduit après le 1er juin 2023. Les parties sont encore d'accord pour retenir que cette reconduction avait une conséquence pécuniaire à supporter par les locataires.

Le quantum de cette charge pose question.

Le Tribunal constate qu'en effet la clause litigieuse est rédigée dans des termes équivoques. La formulation « *pour la somme de 2.200 euros* » porte effectivement à confusion.

Elle n'est encore pas incluse dans la partie « LOYER ET MODALITE DE RESERVATION » mais dans la partie « DUREE » dudit contrat de bail.

La partie du contrat de bail s'intéressant au loyer redû par les locataires contient au contraire la clause « *Le loyer mensuel est fixé de commun accord à 2.000 (deux mille cent euros) pour le logement* ».

Cette clause contient une erreur matérielle dans le sens où la partie chiffrée fait état de 2.000 euros à payer tandis que la partie rédigée fait état d'un loyer de deux mille cent euros.

Les parties ont d'emblée interprété cette contradiction du contrat de bail dans le sens le plus favorable aux locataires en appliquant le quantum le plus favorable entre ces deux chiffres, à savoir 2.000 euros.

Ensuite, la partie « LOYER » du contrat de bail est muette quant à une augmentation successive du loyer mensuel à payer dans le cadre de telle ou telle hypothèse comme par exemple la reconduction du contrat de bail.

Enfin, l'interprétation pécuniairement la plus avantageuse conformément à l'article 1162 du code civil, est celle préconisée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), à savoir que la reconduction du contrat de bail devait se faire à un prix unique de 2.200 euros.

En effet, retenir l'interprétation de la société SOCIETE1.) SCA viendrait à augmenter la charge des locataires de 200 euros par mois, de sorte à chiffrer la charge des locataires à (juin 2024-décembre 2025 = 18 mois x 200 euros =) 3.600 euros. Cette hypothèse serait défavorable aux locataires au sens de l'article 1162 du code civil.

Au vu des développements qui précèdent, à savoir :

- une première interprétation d'une imprécision dans le contrat de bail au sujet du loyer en faveur des locataires,
- la localisation de la clause en question dans la structure du contrat de bail et
- une interprétation pécuniairement plus avantageuse dans le chef des locataires au vœu de l'article 1162 du code civil,

il y a lieu de retenir que le renouvellement tacite du contrat de bail à sa date anniversaire du 1er juin 2023 s'est faite avec charge pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de procéder à un paiement unique de 2.200 euros.

Le loyer applicable entre parties reste donc fixé à 2.000 euros, correspondant au loyer initialement prévu par le contrat en question.

Il s'ensuit qu'il y a lieu à faire droit à la demande de condamnation de la société SOCIETE1.) SCA à concurrence de **2.200 euros**.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SCA conclut à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au montant de 99,45 euros à titre de frais administratifs en relation avec une mise en demeure pour arriérés de loyer.

Conformément aux conclusions qui précèdent, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'accusaient à aucun moment des arriérés de loyers, de sorte à ce que les frais réclamés par la société SOCIETE1.) SCA à ce titre sont à déclarer **non-fondées**.

Au vu de l'absence de contestations sur ce point, il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de trop-payé de charges pour l'année 2024, soit pour le montant de 184,48 euros.

Par compensation judiciaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont partant condamnés à payer à la société SOCIETE1.) SCA la somme de (2.200 -184,48 =) **2.015,52 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 28 mai 2025, jusqu'à solde.

Alors qu'il n'y a pas de demande de condamnation solidaire et alors que le Tribunal n'a pas été informé d'une éventuelle relation maritale entre les parties défenderesses, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont condamnés chacun pour le tout au paiement de susdite somme.

Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) SCA d'une part et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'autre sollicitent l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Au vu de l'issue du litige et alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie en cause, les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile sont à déclarer **non-fondées**.

L'exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SCA demande à ce que le présent jugement soit assorti de 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 autre 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, au vu de l'absence de contestations, il y a lieu d'assortir la condamnation pécuniaire de l'exécution provisoire.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SCA de sa renonciation aux demandes tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SCA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leurs demandes reconventionnelles ;

dit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont redevables d'un **paiement unique de 2.200 euros** en relation avec la reconduction du contrat de bail conclu entre parties à la date du 1er juin 2023 ;

dit que le loyer fixé entre parties reste inchangé au montant de **2.000 euros** ;

déclare fondée la demande pécuniaire de la société SOCIETE1.) SCA à ce titre pour le montant de 2.200 euros ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SCA en relation avec des frais administratifs ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de remboursement du trop-payé de charges pour le montant de **184,48 euros** ;

par compensation judiciaire,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.), chacun pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SCA le montant de **2.015,52 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 28 mai 2025, jusqu'à solde ;

déclare non-fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire de la présente décision, nonobstant appel ou caution, en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière