Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 318/26
Dossier no. L-BAIL-501/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU VENDREDI, 23 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

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur reconvention, comparant par la société en commandite simple, KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Deniz ATLI, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse,

ET

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par reconvention, comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 4 août 2025 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 15 décembre 2025, lors de laquelle Maître Deniz ATLI, en remplacement de Maître Yasmine POOS, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Dogan DEMIRCAN comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus 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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée en date du 26 mai 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, principalement, aux fins de voir constater la résiliation d'un commun accord des parties, sinon subsidiairement, aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé en date du 10 mai 2016 aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) s.à r.l. en raison du non-paiement des loyers. Elle demande à voir constater que le contrat de sous-location a cessé automatiquement de produire ses effets et est désormais caduc en raison de la résiliation du contrat de bail principal signé en date du 10 mai 2016, par conséquent, en tout état de cause, à voir condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans le délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500,- euros par jour calendaire de retard.

La requérante demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 17.280,00 euros au titre des loyers impayés et d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 11 février 2025, sinon de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde. Elle demande à voir condamner la partie défenderesse à prendre en charge la totalité des frais et pertes occasionnés pour le relogement évalués au montant de 25.000,- euros, sous réserve d'augmentation ainsi que le montant de 5.000,- euros au titre des dégâts locatifs.

Elle sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution, sinon elle demande à se voir accorder une provision à hauteur de 22.280,- euros. Elle réclame une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle demande à voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante explique que selon contrat de bail signé en date du 10 mai 2016, feu son père PERSONNE2.) a loué à la société SOCIETE1.) s.à r.l. une maison sise à L-ADRESSE3.), pour une durée de sept ans renouvelable, moyennant paiement d'une loyer mensuel de 3.480,- euros par mois, diminué d'un commun accord des parties pendant le confinement au montant mensuel de 3.000,- euros, auquel s'ajoute le montant de 120,- euros pour la location du garage.

Elle fait valoir que suite au décès de son père, elle a hérité avec son frère PERSONNE3.) des lieux loués et que suivant certificat du notaire Joëlle SCHWACHTGEN du 22 avril 2025, la maison litigieuse lui a été attribuée en pleine propriété.

La requérante fait valoir que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a sous-loué la maison litigieuse à divers sous-locataires et qu'au jour du dépôt de la requête, un seul sous-locataire, PERSONNE4.), se maintient dans les lieux loués.

Elle affirme avoir, par courrier recommandé du 5 novembre 2024, notifié à la société SOCIETE1.) s.à r.l. la résiliation du contrat de bail du 16 mai 2016 avec effet au 31 décembre 2024 et que suivant appel téléphonique du 19 décembre 2024, PERSONNE5.), représentant de la société SOCIETE1.) s.à r.l., a demandé une prolongation du bail jusqu'au 15 janvier 2025.

Elle soutient avoir confirmé, par courriel du 19 décembre 2024, à PERSONNE5.) son accord de prolonger le bail jusqu'au 15 janvier 2025 tout en lui proposant un rendez-vous le 15 janvier 2025 pour l'état des lieux de sortie et la remise des clés.

La requérante explique qu'en date du 16 janvier 2025, après avoir visité les lieux loués, elle a eu la surprise de rencontrer le sous-locataire PERSONNE4.) et qu'elle a constaté que les lieux loués n'étaient pas libres de toute occupation.

Elle soutient que dans la mesure où elle devait déménager de Suisse pour s'installer dans les lieux loués, elle a été autorisée par la partie défenderesse d'entreposer, à partir de mi-janvier 2025, dans une pièce ses meubles, raison pour laquelle l'indemnité d'occupation a été diminuée au montant de 2.500,- euros par mois.

Elle fait valoir que par courrier du 11 février 2025, son mandataire a invité la société SOCIETE1.) s.à r.l. à prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'évacuation complète de l'immeuble loué, y compris le déménagement de son sous-locataire et que les nombreux courriers qui ont suivi sont tous restés lettre morte.

La requérante expose en outre que malgré plusieurs rappels, la société SOCIETE1.) s.à r.l. reste en défaut de payer le loyer mensuel contractuellement fixé des mois de novembre 2024 et de décembre 2024 ainsi que les indemnités d'occupation dues depuis le mois de janvier 2025.

Elle réclame ainsi le paiement du montant total de 17.280,- euros qui se décompose comme suit :

Arriérés de loyer (Lieux Loués + garage)	MONTANTS
Novembre 2024	3.120,00 euros
Décembre 2024	3.120,00 euros
Indemnités d'occupation	
Janvier 2025 (solde)	500,00 euros
Février 2025	2.500,00 euros
Mars 2025	2.500,00 euros
Avril 2025	2.500,00 euros
Mai 2025	2.500,00 euros

Indemnité d'occupation pour le garage du 15/01/2025 à mai 2025	540,00 euros

Compte tenu des développements qui précèdent, la requérante demande en premier lieu au tribunal de constater que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 15 janvier 2025 et que malgré cette résiliation d'un commun accord, la société SOCIETE1.) s.à r.l. continue d'occuper les lieux loués et son sous-locataire s'y maintient également. Elle précise qu'il est de jurisprudence constante que le contrat de sous-location prend fin et devient caduc par la simple cessation du contrat de bail principal.

A titre subsidiaire, elle demande au tribunal de résilier le contrat de bail en raison du non-paiement des loyers et des indemnités d'occupation, ce qui constituerait une violation contractuelle grave justifiant la résiliation du contrat avec effet immédiat.

En tout état de cause, elle demande au tribunal d'ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE1.) s.à r.l. ainsi que de son occupant, à savoir, PERSONNE4.), des lieux loués.

La requérante soutient encore que suite au refus persistant et au manquement des engagements de la société SOCIETE1.) s.à r.l., elle a été contrainte d'emménager dans une maison sise à ADRESSE4.), qu'elle affirme avoir initialement achetée à des fins d'investissement et de mise en location, ce qui engendre actuellement une perte locative d'environ 4.000.- à 5.000.- par mois. Elle estime que la partie défenderesse doit supporter la totalité des frais et pertes ainsi occasionnés.

Elle fait encore valoir que suivant rapport d'expertise SOCIETE3.), des dégradations locatives, dont la responsabilité incombe pleinement à la société SOCIETE1.) s.à r.l., ont été constatées. Il aurait ainsi été retenu que le balcon est dans un état pitoyable pour ne jamais avoir été nettoyé, qu'une fenêtre et un volet sont cassés et que le parquet d'une chambre doit être entièrement refait suite à la décoloration d'un tapis rouge. Elle explique que les travaux sont évalués à environ 5.000,- euros, sans préjudice quant à un montant supérieur.

Elle affirme que dans un courriel du 27 février 2025, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a reconnu sa responsabilité et a donné son accord au paiement du montant de 4.000,- euros et qu'elle avait uniquement accepté cette proposition sous réserve de la libération immédiate des lieux loués, ce qui n'a pas été le cas. Etant donné que le préjudice réel de ces dégradations est supérieur, la requérante réclame actuellement le montant de 5.000,- euros.

La requérante demande acte qu'elle demande le remboursement de l'ensemble des frais et honoraires d'avocat exposés et qu'elle se réserve à cette fin le droit de verser les factures frais et honoraires exposées à ce titre.

A l'audience des plaidoiries du 15 décembre 2025, PERSONNE1.) verse un nouveau décompte aux termes duquel elle augmente sa demande en paiement à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation des lieux loués au montant total de 28.000,- euros pour la période de janvier à décembre 2025 et des arriérés d'indemnités d'occupation du garage au montant total de 1.380,- euros pour la période de janvier à décembre 2025. Elle porte sa demande en paiement à titre de manque à gagner relatif aux loyers au montant total de 57.500,- euros.

Elle réclame en outre les montants suivants :
- le montant de 1.325,- euros à titre de frais d'ordures,
- deux fois le montant de 28,09 euros à titre de frais d'électricité,
- deux fois le montant de 1.182,33 euros à titre de frais de gaz,

- le montant de 1.443,14 euros à titre de frais de gardiennage de meubles,
- le montant de 705,33 euros à titre de frais d'huissier de justice.

Elle augmente finalement l'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile au montant de 4.000,- euros.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. ne conteste pas les montants réclamés à titre de loyers pour les mois de novembre 2024, de décembre 2024 et de janvier 2025 à hauteur de (3.120 + 3.120 + 500 =) 6.740,- euros. Elle ne conteste pas non plus le montant de 1.380,- euros réclamé à titre d'indemnités d'occupation pour le garage.

Elle soutient qu'en date du 22 décembre 2024, à la demande de la bailleresse, PERSONNE5.) a déposé les clés de la maison louée dans la boîte aux lettres du frère d'PERSONNE1.). Cette remise des clés serait prouvée par des messages Whatsapp et des photos versés en cause ainsi que par les attestations testimoniales rédigées par PERSONNE6.) et PERSONNE4.). La bailleresse aurait par ailleurs reconnu dans plusieurs courriels versés en cause qu'elle a pris possession d'une partie des lieux à partir du mois de janvier 2025 et qu'elle y a entreposé ses affaires.

Elle en déduit qu'PERSONNE1.) a pris possession des lieux loués, mis à part une chambre au dernier étage de l'immeuble, et qu'elle ne saurait actuellement réclamer des loyers, respectivement des indemnités d'occupation à partir du mois de février 2025.

Elle ne conteste pas qu'il restait encore un sous-locataire, PERSONNE4.), au dernier étage des lieux loués et elle précise que le contrat de bail permettait expressément la sous-location des lieux loués.

La partie défenderesse explique qu'en date du 16 janvier 2025, PERSONNE1.) a rencontré ledit sous-locataire et qu'après cette rencontre, PERSONNE4.) a payé son loyer directement à PERSONNE1.). Elle soutient qu'ainsi un nouveau contrat de bail s'est formé entre PERSONNE7.) et PERSONNE4.). Le fait que par la suite PERSONNE1.) ait remboursé le loyer payé à PERSONNE4.) n'influerait pas sur l'existence de ce nouveau contrat de bail.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) s.à r.l. estime que les indemnités d'occupation sont seulement dues jusqu'au 12 juin 2025, date à laquelle PERSONNE4.) a quitté les lieux. Il y aurait par ailleurs lieu de tenir compte du fait que ce dernier n'occupait qu'une seule chambre.

Elle donne encore à considérer que dans la mesure où PERSONNE1.) disposait des clés de la maison, elle aurait pu entamer les travaux de rénovation afin de limiter son préjudice.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. conteste le montant de 5.000,- euros réclamé à titre de frais de remise en état en soutenant qu'en début de bail, la maison ne se trouvait pas dans un bon état. Elle soutient encore que les dégâts constatés ne dépassent pas l'usure normale après plus de neuf années de location. A titre subsidiaire, elle affirme que les parties avaient trouvé un accord portant sur 4.000.- euros.

Elle conteste également le montant de 57.500,- euros réclamé à titre de perte locative à défaut de preuve qu'PERSONNE1.) s'est effectivement installée dans cette maison et qu'elle voulait la mettre en location. En tout état de cause, PERSONNE1.) aurait dû se reloger le temps d'effectuer les travaux de rénovation.

Elle conclut à l'irrecevabilité des demandes en paiement à titre de frais d'ordures, d'électricité, de gaz, de garde meubles et d'huissier pour constituer des demandes nouvelles formulées pour la première fois à l'audience.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) s.à r.l. demande la restitution de la garantie locative à hauteur de 6.960,- euros, sinon la compensation judiciaire avec les montants non contestés.

Elle formule encore une offre de preuve par témoins afin de prouver les faits suivants :
« *Le 22 décembre 2024, Monsieur PERSONNE8.) a accompagné Mr PERSONNE9.) à l'adresse du frère de PERSONNE10.) PERSONNE11.), PERSONNE3.), au ADRESSE5.) à Luxembourg pour y remettre les clés dans la boite aux lettres dudit frère.*
Au 15 janvier 2025, date convenue de la fin du bail plus aucun locataire n'était dans les lieux à l'exception de Monsieur PERSONNE12.) qui occupait une chambre au deuxième étage.
En date du 16 janvier 2025, Monsieur PERSONNE12.) a rencontré PERSONNE10.) PERSONNE11.) dans la maison au ADRESSE6.) et a constaté qu'elle était rentrée seule dans les lieux.
Monsieur PERSONNE12.) et PERSONNE10.) PERSONNE11.) ont convenu que Mr PERSONNE12.) devait payer directement le loyer sur le compte bancaire de PERSONNE10.) jusqu'à son départ et cette dernière lui a communiqué son compte bancaire.
Monsieur PERSONNE12.) n'a plus payé de loyer à la société SOCIETE2.) depuis le mois de janvier 2025.
Monsieur PERSONNE12.) a quitté les lieux le 12 juin 2025 et en a informé PERSONNE10.) PERSONNE11.) qui lui a retiré les clés par la suite.
La porte du garage était ouverte et librement accessible dès le 22 décembre 2024. ».

PERSONNE1.) conteste avoir formulé des demandes nouvelles à l'audience et elle soutient qu'il s'agit de demandes additionnelles.

Elle insiste sur le fait que la société SOCIETE1.) s.à r.l. ne lui a restitué qu'une seule clé et non pas l'ensemble des clés de la maison et qu'aucun état des lieux de sortie n'a été établi. Elle précise qu'elle a réduit l'indemnité d'occupation du fait qu'elle a pu entreposer des affaires personnelles dans une des chambres. Elle soutient que les dégâts causés pendant la durée de location sont à suffisance établis par l'expertise WIES ainsi que par le procès-verbal de l'huissier de justice. Elle conclut au rejet de l'offre de preuve pour ne pas être pertinente pour la solution du litige.

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 10 mai 2016, ayant pris effet le 1er juin 2016, PERSONNE2.) a donné en location à la société SOCIETE1.) s.à r.l. une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.480,- euros. Les parties ont également convenu d'un loyer mensuel de 120,- euros pour le garage ainsi que du paiement d'une garantie locative de 6.960,- euros.

Le contrat de bail initial prévoyait une durée de sept ans renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Suivant avenants du 12 avril 2023 et du 16 février 2024, le bail a été prolongé jusqu'au 1er septembre 2024, l'état des lieux de sortie devant avoir lieu au plus tard le 20 septembre 2024.

PERSONNE2.) est décédé en date du DATE1.) et il a légué la maison litigieuse à sa fille PERSONNE1.).

Par courrier du 5 novembre 2024, PERSONNE1.) a écrit à la société SOCIETE1.) s.à r.l. pour lui rappeler que suite à l'accord avec son père, le bail prendrait fin le 31 décembre 2024.

Il résulte d'un courrier électronique du 19 décembre 2024 envoyé par PERSONNE1.) à PERSONNE5.) de la société SOCIETE1.) s.à r.l. qu'elle a accepté de prolonger le bail jusqu'au 15 janvier 2025 et qu'une clé de la maison litigieuse devait être remise dans la boîte aux lettres de la maison de feu PERSONNE2.). La date du 15 janvier 2025 a été retenue pour l'état des lieux de sortie et la remise des lieux finale.

Il est constant en cause qu'une clé de la maison a été remise à PERSONNE1.) à la fin du mois de décembre 2024 et qu'elle a par la suite entreposé des affaires personnelles dans la maison.

Il résulte des explications fournies à l'audience et confirmées par l'attestation testimoniale d'PERSONNE4.) qu'en date du 16 janvier 2025, PERSONNE1.) s'est rendue à l'adresse des lieux loués et y a rencontré PERSONNE4.) qui occupait une chambre au dernier étage de la maison et n'avait pas encore quitté les lieux.

Compte tenu de la présence de ce sous-locataire, aucun état des lieux de sortie n'a été dressé à cette date.

Il résulte néanmoins des éléments du dossier ainsi que des explications fournies à l'audience que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 15 janvier 2025.

<u>La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation</u>

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame le paiement de la somme de 6.240,- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de novembre 2024 et de décembre 2024, la somme de 28.000,- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour la période du 15 janvier 2025 à la fin du mois de décembre 2025 ainsi que la somme de 1.380,- euros à titre d'indemnités d'occupation pour le garage pour la période du 15 janvier 2025 à la fin du mois de décembre 2025.

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

Compte tenu de l'acceptation des montants réclamés pour les mois de novembre 2024, de décembre 2024 et de janvier 2025 ainsi que pour le garage, il y a d'ores et déjà lieu de faire droit à la demande en paiement pour le montant total de (3.120 + 3.120 + 500 + 1.380 =) 8.120,- euros.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. résiste au surplus de la demande en paiement en affirmant en premier lieu qu'un bail verbal s'est formé entre PERSONNE1.) et PERSONNE4.) suite à leur rencontre en date du 16 janvier 2025.

Face aux contestations d'PERSONNE1.), il appartient à la société SOCIETE1.) s.à r.l. d'en rapporter la preuve.

En vertu de l'article 1715 du code civil, si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Il résulte des dispositions de l'article 1715 du code civil que si, en principe, la preuve d'un bail ne peut être faite que par écrit, il en est autrement lorsqu'il y a commencement d'exécution. Celui-ci peut provenir d'une occupation des lieux analogue à celle d'un locataire, fait matériel susceptible d'être prouvé par tous moyens.

Le bail est exécuté par l'occupation des lieux, mais cette occupation n'est pas à elle décisive : elle s'explique, en certains cas, en dehors de tout bail et ne peut, de manière absolue, constituer la preuve de l'exécution d'un contrat de louage.

En effet, la simple occupation est dès lors insuffisante pour prouver l'exécution d'un bail verbal. Il faut que cette occupation soit complétée par d'autres indices (TAL 18 février 2014, n° 156090).

Dès lors, pour que l'occupation des lieux soit considérée comme exécution d'un bail, il faut qu'elle ne soit pas équivoque et qu'elle ne puisse s'expliquer autrement.

D'autres éléments doivent encore confirmer la réalité du bail allégué. Pour que l'occupation des lieux puisse être considérée comme un élément de preuve de l'exécution du bail, elle doit faire apparaître clairement la volonté des parties de conclure un bail. Une occupation effective et prolongée peut présenter le caractère de vraisemblance requis pour constituer un commencement d'exécution. Il faut toutefois dans le chef de celui qui s'en prévaut non seulement l'exercice de droits, c'est-à-dire la jouissance des lieux occupés, mais encore l'accomplissement des obligations découlant du prétendu bail consistant par exemple dans le paiement régulier de loyers.

A noter qu'un bail verbal ne saurait résulter de la seule occupation des lieux alors que l'occupation peut avoir une autre cause, telle une occupation sans droit ni titre, un droit d'hébergement, une simple tolérance ou une convention d'occupation précaire.

En l'espèce, il est constant en cause qu'PERSONNE4.) était le sous-locataire de la société SOCIETE1.) s.à r.l..

S'il est certes vrai qu'PERSONNE1.) ne conteste pas avoir reçu de la part d'PERSONNE4.) un paiement, il est constant en cause qu'elle le lui a de suite restitué.

Le tribunal ignore le montant qu'PERSONNE4.) a viré à PERSONNE1.), aucun avis de débit ou de crédit n'étant versé et l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE4.) étant muette à cet égard.

Tout louage implique le paiement d'un prix ; le bail à titre gratuit ne se conçoit pas, le prix étant un élément essentiel (PERSONNE13.) et PERSONNE14.), Le louage de choses, n° 11).

A défaut de preuve d'un paiement régulier de loyers, la société SOCIETE1.) s.à r.l. reste en défaut de rapporter la preuve de la formation d'un bail verbal entre PERSONNE1.) et PERSONNE4.).

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) s.à r.l. s'oppose au paiement de l'intégralité des indemnités d'occupation réclamées en affirmant avoir remis toutes les clés à la bailleresse et

qu'PERSONNE4.) a quitté les lieux en date du 12 juin 2025, de sorte qu'à partir de cette date la maison était libre de toute occupation.

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.

La restitution implique la remise à la disposition du bailleur de tous les locaux compris dans la location ; celui-ci doit être mis en mesure de reprendre entièrement la jouissance du bien. Au besoin, le locataire est tenu de provoquer des sous-locataires éventuels, car la durée de la sous-location ne peut point dépasser celle du bail principal.

En ce qui concerne la remise de toutes les clés par la société SOCIETE1.) s.à r.l., il y a lieu de noter qu'aux termes de l'état des lieux d'entrée signé en date du 31 mai 2016 une seule clé d'accès à la maison n'a été remise par PERSONNE2.) à PERSONNE5.) de la société SOCIETE1.) s.à r.l..

Il n'est pas contesté par PERSONNE1.) qu'elle a reçu une clé de la société SOCIETE1.) s.à r.l. à la fin du mois de décembre 2024 et qu'elle a eu par la suite accès à la maison afin d'y entreposer des affaires personnelles dans certaines pièces.

Il résulte encore du procès-verbal de constat de l'huissier de justice du 29 avril 2025 qu'PERSONNE1.) a déclaré à l'huissier de justice que « *Monsieur PERSONNE9.) avait remis volontairement les clés et avait déménagé, qu'un sous-locataire était cependant présent sur les lieux et que ladite partie voulait procéder à un état des lieux et notamment contrôler si le locataire PERSONNE5.) avait déménagé tous les meubles, objets et effets lui appartenant par voie d'huissier de justice* ».

Compte tenu du fait qu'une seule clé n'avait été remise à la société SOCIETE1.) s.à r.l. en début de bail et compte tenu des déclarations faites à l'huissier de justice, PERSONNE1.) ne saurait affirmer actuellement que la société SOCIETE1.) s.à r.l. ne lui a pas restitué toutes les clés.

Il résulte de l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE4.) que ce dernier était sous-locataire de la société SOCIETE1.) s.à r.l. et a occupé le dernier étage de la maison jusqu'au 12 juin 2025. Il déclare que les clés qu'il avait en sa possession lui ont été retirées par PERSONNE1.) le 18 juillet 2025. Il explique encore que déjà en date du 16 janvier 2025, PERSONNE1.) est entrée dans les lieux en l'absence de PERSONNE5.) et qu'elle a retiré les meubles appartenant à ce dernier.

Compte tenu de ces déclarations, le tribunal tient pour établi que même si le bail a pris fin en date du 15 janvier 2025, la restitution finale des lieux loués n'a eu lieu qu'en date du 18 juillet 2025.

La demande en déguerpissement de la société SOCIETE1.) s.à r.l. avec tous ceux qui occupaient les lieux de son chef est partant devenue sans objet.

Il est de principe que la remise tardive des clés, respectivement l'occupation par le locataire ou un sous-locataire, donne droit au bailleur de réclamer une indemnité d'occupation, sans pour autant que le bail lui-même ne s'en trouve automatiquement prorogé (PERSONNE15.), Le contrat de bail en droit luxembourgeois, n° 143).

L’indemnité d’occupation trouve son fondement dans le fait pour l’occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l’occupation.

L’indemnité d’occupation est due jusqu’au moment où l’occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L’indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu’on est privé de la libre disposition des lieux.

L'indemnité d'occupation ayant un caractère indemnitaire, celle-ci n'est due que jusqu'à la libération effective des lieux. En conséquence, si le départ se produit au cours du mois, l'indemnité doit être calculée au *prorata temporis* du nombre de jours d'occupation sans droit ni titre, peu important le fait que son montant ait été fixé à une somme égale au montant du loyer contractuel augmenté des charges et taxes en vigueur (CA Versailles, 16e ch., 25 avr. 2005 : Bull. inf. cass., 15 sept. 2005, p. 105).

Eu égard au fait que les lieux n’ont été restitués qu’en date du 18 juillet 2025, PERSONNE1.) est en droit de réclamer une indemnité d’occupation jusqu’à cette date.

Le montant de l’indemnité due pour l’occupation des lieux relève en principe de l’appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l’immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l’occurrence, PERSONNE1.) réclame le montant mensuel de 2.500,- euros, en tenant compte du fait qu’elle a pu entreposer des affaires personnelles dès le mois de janvier 2025.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal considère que ce montant n’est pas surfait et qu’il y a lieu de dire la demande en paiement fondée pour le montant de [(5 x 2.500) + (2.500 ÷ 31 x 18) =] 13.951,61 euros pour la période du 1er février 2025 au 18 juillet 2025.

<u>La demande en paiement à titre de frais de remise en état</u>

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. à lui payer la somme forfaitaire de 5.000,- euros à titre de frais de remise en état au vu des dégâts constatés tant par l’expert WIES que par l’huissier de justice. Elle reproche notamment à la locataire d’avoir laissé le balcon dans un état pitoyable pour ne jamais l’avoir été nettoyé, de sorte le revêtement est à refaire intégralement, d’avoir cassé une fenêtre et un volet ainsi que d’avoir endommagé le parquet d’une chambre suite à la décoloration d'un tapis rouge.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. conteste la demande tant en son principe qu’en son quantum en soutenant que les dégâts constatés ne dépassent pas l’usure normale après neuf années de location. A titre subsidiaire, elle donne à considérer que les parties avaient trouvé un accord aux termes duquel la société SOCIETE1.) s.à r.l. devait payer le montant de 4.000,- euros à titre de frais de remise en état.

Il résulte de l'état des lieux d'entrée signé en date du 31 mai 2016 que la maison louée se trouvait dans un bon état locatif. Les photos y annexées montrent cependant qu'il s'agissait d'une maison ancienne et que les lieux n'étaient pas rénovés.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (M. PERSONNE16.), Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Selon 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 aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (Trib. Lux. 5 février 1987, rôle no 35323).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (M. PERSONNE16.), Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

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 (M. PERSONNE16.), Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n°8/2012).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

En l'occurrence, la requérante verse un rapport du bureau d'expertise WIES du 6 décembre 2024 qui avait été mandaté pour effectuer une évaluation immobilière de la maison litigieuse. Ce rapport, qui décrit la maison datant des années 1935 comme un immeuble se trouvant dans un état d'entretien faible nécessitant des travaux de transformation et de modernisation, ne constitue cependant pas un état des lieux de sortie, de sorte qu'il n'établit pas les dégâts reprochés à la locataire.

Il résulte du procès-verbal de constat de l'huissier de justice Laura COGONI, en remplacement de PERSONNE17.), du 29 avril 2025 que lors de la visite de l'huissier il a été constaté qu'une fissure était visible sur le vitrage du battant de fenêtre droit dans la cuisine, que des traces de couleur rouge étaient visibles sur le revêtement du sol de la chambre 4 et qu'il y avait de la mousse verte ainsi que de l'eau stagnante sur le balcon.

Dans un courriel du 21 février 2025, le mandataire d'PERSONNE1.) avait informé la société SOCIETE1.) s.à r.l. de l'existence de ces dégâts et les avait évalués au montant de 5.000,- euros. La société SOCIETE1.) s.à r.l. n'a pas contesté l'existence des dégâts et a proposé de payer le montant de 4.000,- euros. Ce montant avait été refusé par PERSONNE1.) alors que la société SOCIETE1.) s.à r.l. n'avait pas libéré les lieux au 28 février 2025.

Actuellement, PERSONNE1.) ne verse aucune pièce, telle une facture ou un devis, pour soutenir le montant réclamé.

Au vu des photos versées au dossier, le tribunal retient que les dégâts constatés dépassent l'usure normale et qu'il y a lieu de fixer les frais de remise en état, toutes causes confondues *ex aequo et bono*, au montant de 4.000.- euros.

<u>La demande en paiement à titre de manque à gagner relatifs aux loyers de la maison sise à ADRESSE4.)</u>

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 57.500,- euros pour le manque à gagner à titre de loyers de sa maison sise à L-ADRESSE1.). Elle soutient que le fait que la société SOCIETE1.) s.à r.l. n'a pas quitté les lieux loués à la date convenue l'a contrainte d'emménager dans la maison ADRESSE7.) qu'elle affirme avoir initialement achetée dans le but d'investir à Luxembourg et de la mettre en location. Elle fait valoir qu'elle subit une perte locative mensuelle de 5.000,- euros et elle verse à l'appui de sa demande une estimation de la valeur immobilière effectuée par l'agence immobilière SOCIETE4.) datée du 14 mai 2025.

La partie défenderesse conteste la demande tant en son principe qu'en son quantum.

Le tribunal se doit de noter qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'PERSONNE18.) est effectivement propriétaire de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), de sorte que son préjudice laisse d'être établi.

La demande en paiement est partant à déclarer non fondée.

<u>Les demandes en paiement relatives aux frais d'ordures, d'électricité, de gaz, de garde meubles et d'huissier de justice</u>

A l'audience, PERSONNE1.) demande encore à voir condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. au paiement des montants suivants :

- le montant de 1.325,- euros à titre de frais d'ordures,
- deux fois le montant de 28,09 euros à titre de frais d'électricité,
- deux fois le montant de 1.182,33 euros à titre de frais de gaz,

- le montant de 1.443,14 euros à titre de frais de gardiennage de meubles,
- le montant de 705,33 euros à titre de frais d'huissier de justice.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. conclut à l'irrecevabilité de ces demandes en les qualifiant de demandes nouvelles.

L'article 53 du nouveau code de procédure civile dispose que « *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* ».

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'assignation introductive d'instance.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance. (Encyclopédie DALLOZ, procédure civile et commerciale V° Demande nouvelle no. 1.2).

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, SOCIETE5.)).

Le défendeur doit savoir exactement l'objet de la demande, afin qu'il puisse prendre utilement position sur ce qu'on lui réclame.

En l'espèce, la requête du 26 mai 2025 ne contient pas de demande en condamnation pour les montants précités et elle ne contient pas non plus de réserve expresse à cet égard. Il ne saurait par ailleurs être retenu que ces demandes étaient virtuellement comprises dans les demandes formulées aux termes de l'acte introductif d'instance.

Dans ces conditions, les demandes en paiement précitées formulées pour la première fois à l'audience sont à déclarer irrecevables pour constituer des demandes nouvelles.

<u>La demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat</u>

Aux termes de la requête, PERSONNE1.) a sollicité le remboursement de l'ensemble des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente procédure sur base des articles 1382 et 1383 du code civil et elle s'est réservée à cette fin le droit de verser en cours d'instance les factures des frais et honoraires exposés à ce titre.

Le tribunal se doit de noter que la requérante n'a pas chiffré sa demande et n'a pas non plus versé de pièces, de sorte que la demande doit être déclarée irrecevable faute d'être chiffrée.

<u>La demande reconventionnelle tendant à la compensation de la garantie locative avec les montants dus</u>

La société SOCIETE1.) s.à r.l. demande à titre reconventionnel le remboursement de la garantie locative à hauteur de 6.960,- euros telle que payée en début de bail, sinon la compensation de ladite garantie avec les montants dus.

PERSONNE1.) ne s'y oppose pas.

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.).

Le présent litige mettant un terme au bail existant entre parties, il y a lieu de faire droit à la demande en compensation de la garantie locative avec les montants que la société SOCIETE1.) s.à r.l. redoit à PERSONNE1.).

***

Compte tenu des développements qui précèdent et en opérant la compensation judiciaire, il convient de dire la demande en paiement d'PERSONNE1.) fondée pour le montant de (8.120 + 13.951,61 + 4.000 - 6.960 =) 19.111,61 euros avec les intérêts légaux à compter du 15 décembre 2025, date de la demande actualisée en justice, jusqu'à solde.

Les demandes accessoires

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, 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 de la requérante 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 450.- euros.

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.

La requérante 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 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,

déclare irrecevables les demandes en paiement d'PERSONNE1.) portant sur les frais d'ordures, de gaz, d'électricité, de garde-meubles et d'huissier de justice ainsi que sur les frais et honoraires d'avocat,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables pour le surplus,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de ses demandes en paiement à titre d'indemnités d'occupation pour la maison et pour le garage,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demandes en paiement à titre de manque à gagner relatifs aux loyers de la maison sise à ADRESSE4.),

dit que le contrat de bail a pris fin d'un commun accord des parties en date du 15 janvier 2025,

dit que les lieux ont été restitués en date du 18 juillet 2025,

dit que la demande en déguerpissement est devenue sans objet,

dit la demande en paiement d'PERSONNE1.) du chef d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation partiellement fondée à hauteur de 22.071,61 euros,

dit la demande en paiement d'PERSONNE1.) du chef des frais de remise en état partiellement fondée pour le montant de 4.000,- euros,

dit non fondée la demande en paiement d'PERSONNE1.) à titre de manque à gagner relatifs aux loyers de la maison sise à ADRESSE4.),

dit fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. tendant à la compensation de la garantie locative avec les montants dus à PERSONNE1.),

partant, après compensation,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de **19.111,61 euros (dix-neuf mille cent onze euros et soixante-et-un cents)** avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2025, date de la demande actualisée en justice, jusqu'à solde,

dit la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

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, date qu'en tête, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI