Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 674/26
Dossier no. L-BAIL-600/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 16 FEVRIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

1) **PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),
2) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),
3) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses, comparant par la société en commandite simple, F&F LEGAL SARL, membre du barreau de Luxembourg, établie à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Matthieu AÏN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse,

ET

PERSONNE4.), faisant le commerce sous l'enseigne SOCIETE1.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse, comparant par Maître Anne-Laure JABIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 juin 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, 25 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, 19 janvier 2026, lors de laquelle Maître Matthieu AÏN, en remplacement de Maître Tom FELGEN, se présenta pour les parties demanderesses, tandis que Maître Anne-Laure JABIN 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 fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 25 juin 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.), PERSONNE5.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE4.), faisant le commerce sous l'enseigne SOCIETE1.), à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que le bail a été résilié avec effet immédiat en date du 5 février 2025, sinon, à titre subsidiaire, pour voir prononcer la résiliation du bail avec effet immédiat aux torts de la partie défenderesse, sinon à titre plus subsidiaire, pour voir prononcer la résiliation du bail avec effet au 31 décembre 2025, date du prochain terme fixé au contrat. En tout état de cause, les requérants demandent à voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants demandent à voir condamner la partie défenderesse à leur payer une indemnité d'occupation à hauteur de 6.265,12 euros pour les mois suivant la résiliation du 5 février 2025, sinon à titre d'arriérés de loyers et de charges et de le voir condamner à leur payer la somme de 8.359,35 euros de ce chef.

Ils demandent à voir condamner la partie défenderesse à remettre les lieux en pristin état, concernant les travaux faits sans autorisation, ainsi que ceux avec autorisation, mais sous condition expresse de remise en état. A titre subsidiaire, ils demandent acte qu'ils se réservent le droit de mettre à charge de la partie défenderesse les frais de remise en état y relatifs et d'en réclamer le paiement en cours d'instance.

Ils demandent également acte qu'ils se réservent le droit de réclamer une indemnité d'indisponibilité pendant la durée nécessaire pour la remise en état des lieux loués correspondant à 6.265,12 euros par mois.

Les requérants sollicitent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent qu'en leur qualité d'héritiers de feue PERSONNE6.), ils ont donné en location à la partie défenderesse, suivant contrat de bail du 25 juillet 2021, un bien immobilier sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 5.254,42 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 575,- euros.

Ils soutiennent que le locataire ne paie pas les loyers et charges de manière régulière, leur causant ainsi un sérieux préjudice et que par courrier du 17 décembre 2024, leur mandataire a mis le locataire en demeure de payer la somme de 14.393,88 euros à titre d'arriérés de loyers. Ils font valoir que face

au silence du locataire, ils ont procédé en date du 5 février 2025 à la résiliation du bail avec effet immédiat pour faute grave. Ils affirment avoir reproché au locataire le défaut régulier de paiement malgré rappels et mise en demeure, le défaut d'appliquer volontairement et de payer les loyers augmentés conformément à la clause d'indexation du contrat, la réalisation de travaux sans autorisation du chauffage et de la climatisation, un trouble à la jouissance paisible par l'occupation de la partie commune et le défaut d'entretien des lieux loués.

Suite à la contestation du mandataire du locataire en date du 6 février 2025, les requérants affirment avoir en date du 14 février 2025 apporté une réponse circonstanciée et détaillée, réitérant la position de résiliation avec effet au 5 février 2025 pour faute grave.

Les requérants expliquent que depuis lors le décompte des charges pour 2023-2024 a été émis et qu'il laisse apparaître un solde de 6.466,40 euros à charge du locataire.

Ils soutiennent qu'en tenant compte des paiements effectués par le locataire, ce dernier reste redevable du montant total de 8.359,35 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, respectivement d'indemnités d'occupation jusqu'au mois de juin 2025 inclus.

Ils estiment que le non-paiement des loyers et charges constitue une faute grave justifiant la résiliation du bail avec effet immédiat.

Si le tribunal devait retenir que la résiliation n'est pas effective au 5 février 2025, ils sollicitent la résiliation du bail avec effet au 31 décembre 2025, suivant les modalités du termes prévues au contrat de bail, ainsi que le déguerpissement du locataire.

Les requérants font valoir qu'aux termes du bail, le locataire s'est engagé « *à rendre les lieux loués à la fin du bail dans le même état* » et que « *le locataire ne peut apporter aux lieux loués de modifications telles que percements de murs ou autres changements, à moins d'un accord préalable du bailleur.* »

Ils soutiennent que, d'un côté, le locataire a procédé, avec l'accord du propriétaire, à des modifications importantes au niveau du passage latéral de l'immeuble et s'est engagé à rétablir l'état des lieux tel qu'il se présentait à la date du 25 juillet 2021, tel que cela ressort de la déclaration de remise en état. D'un autre côté, le locataire aurait réalisé d'autres travaux sans aucun accord du propriétaire, notamment au niveau du chauffage et l'installation d'une climatisation sur la façade.

Ils demandent ainsi au tribunal de condamner le défendeur à remettre les lieux en état en démontant ces installations, à défaut de quoi, les frais de remise en état seront mis à sa charge.

A l'audience des plaidoiries du 19 janvier 2026, les requérants versent un décompte actualisé aux termes duquel il existe un trop payé en faveur du locataire à hauteur de 6.247,92 euros. Ils expliquent que malgré la régularisation des arriérés, ils maintiennent leurs demandes à l'encontre du locataire au motif que les paiements sont intervenus tardivement. Ils sont d'avis que le bail a été valablement résilié avec effet au 5 février 2025, sinon au 31 décembre 2025 et qu'il y a partant lieu d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse.

PERSONNE4.) conteste les faits tels que présentés par les requérants. Il explique qu'il exploite une boulangerie artisanale pour laquelle il a obtenu toutes les autorisations commodo incommodo. Il fait valoir que le bâtiment comprend deux parties, la partie commerciale se trouvant à l'avant avec l'entrée vers les parties communes menant vers les trois étages du bâtiment ainsi qu'une annexe accolée

comprenant l'atelier de boulangerie avec le four et les frigos. Il explique que dans le passage latéral il a effectué des travaux d'un commun accord avec la bailleresse initiale, la mère décédée des parties défenderesses.

Il montre des photos de l'époque sur lesquelles il apert que l'annexe n'était pas dans un bon état et il affirme avoir demandé l'autorisation à la bailleresse initiale pour y installer une chambre froide et pour refaire le système d'évacuation des eaux usées de tout le bâtiment. Il soutient encore que la propriétaire a demandé d'enlever tout le système d'évacuation des eaux en 2020 et qu'il a payé lui-même l'installation du nouveau système.

Le défendeur fait valoir que les problèmes ont surgi après le décès de la bailleresse initiale en date du 2 septembre 2023, lorsque ses trois enfants, les parties défenderesses, ont repris le bail. Elle soutient qu'ils ont de suite réclamé des augmentations du loyer pour tous les occupants de l'immeuble, dont un est également salarié de la boulangerie et dont le bail a été résilié pour prétendus travaux d'envergure.

Il reproche aux parties défenderesses de le harceler avec des moyens incohérents et de réclamer des charges pour lesquelles il n'a toujours pas reçu les décomptes avec les pièces justificatives malgré contestations et demandes de la part de son précédent mandataire.

Il fait encore valoir que les parties défenderesses soutiennent que l'immeuble est insalubre alors qu'elles n'ont jamais rien entrepris pour y remédier.

PERSONNE4.) explique que depuis un certain temps il paie beaucoup plus que ce qu'il doit, ce qui expliquerait le solde en sa faveur.

Il conteste formellement la résiliation du bail à défaut de mauvaise exécution du bail de sa part et il conteste les arriérés de charges pour lesquels il n'a toujours pas reçu de pièces justificatives.

Il conteste par ailleurs avoir effectué des travaux sans autorisation et il donne à considérer que la climatisation était déjà présente en début de bail. Il verse à cet égard une attestation testimoniale de PERSONNE7.) de laquelle il résulte que la climatisation était déjà présente en 2017 et qu'en 2019 il y a simplement eu un remplacement des climatisateurs froids en climatisateurs réversibles froids et chauds.

Il réfute encore les accusations selon lesquelles il aurait fait des travaux au niveau du chauffage et il affirme n'y avoir rien touché.

Il explique que pour l'année 2025 il a payé tant les loyers que les charges et qu'en janvier 2025, il y avait déjà un solde en sa faveur de 2.495,81 euros à titre de loyers. Il fait valoir que depuis cette époque, il paie tous les mois le montant de 10.000,- euros.

Il soutient ainsi qu'au moment de la résiliation du bail, les seuls arriérés concernaient les décomptes de charges, présentés sous forme de fichier Excel, dont les montants ne sont pas justifiés par des pièces et qui ne sont pas conformes aux stipulations contractuelles.

Il fait valoir que le bail prévoit en son point 7 que pour l'eau, le gaz et l'électricité, les charges sont facturées suivant les compteurs individuels et il donne à considérer qu'il existe des compteurs séparés pour la boulangerie et qu'il règle directement ces charges. Il précise qu'il n'a même pas besoin de

gaz alors que les besoins sont couverts par la climatisation réversible. Il affirme encore qu'il paie lui-même les frais des poubelles ainsi que des frais de désinfections pour tout l'immeuble.

Il conteste ainsi les charges mises à sa charge à hauteur de 30% pour les poubelles et l'eau alors qu'il les paie lui-même. Il conteste également les frais d'électricité à défaut de pièces versées à cet égard.

En ce qui concerne les charges communes, consistant en une cage d'escalier menant de la cave au 3e étage, elles seraient calculées au pro rata avec les autres locataires.

PERSONNE4.) estime ainsi qu'au jour de la résiliation il avait payé tous les loyers, voire plus, et que pour les décomptes des charges non encore réglés, il n'a toujours reçu aucun justificatif.

Il fait valoir que si les bailleurs lui présentent des décomptes en bonne et due forme avec des pièces justificatives, il s'engage à payer les éventuelles charges en souffrance.

Il conteste également les frais de recouvrement à hauteur de 3 x 300,- euros à défaut d'être prévus dans le contrat et d'être justifiés par des pièces.

PERSONNE4.) ne remet pas en cause les indexations et il ne conteste pas les avoir oubliées en 2023. Il affirme néanmoins qu'il les a toutes payées depuis lors et que cet oubli ne saurait justifier la résiliation du bail.

A titre subsidiaire, il s'oppose également à la résiliation du bail avec effet au 31 décembre 2025 alors que cette résiliation n'a été formulée qu'à titre subsidiaire, de sorte qu'elle ne serait pas valable. Au vu de l'ancienneté du bail, il demande à pouvoir se maintenir dans le bail et il renvoie à cet égard à son courrier du 6 février 2025.

Il donne à considérer qu'il n'existe aucun motif de résiliation alors qu'il paie régulièrement les loyers.

Il conteste tout défaut d'entretien des lieux loués et il affirme assurer lui-même le nettoyage des parties communes. Il donne à considérer que l'immeuble ne se trouve plus dans un très bon état au niveau de la façade et du balcon et qu'il y a eu des infiltrations dans les parties communes et privatives.

En ce qui concerne la demande des bailleurs tendant à la remise en pristin état des lieux loués, il fait valoir que pour le passage latéral la demande n'est pas fondée alors que les travaux effectués étaient indispensables pour le bâtiment. Il affirme avoir payé environ 36.000,- euros en date du 10 mai 2021 pour l'assainissement des eaux usées. Il donne à considérer que s'il devait procéder à une remise en pristin état, le bâtiment ne serait plus raccordé aux eaux usées et qu'en tout état de cause il lui faudrait l'accord des propriétaires pour effectuer de tels travaux.

Il donne encore à considérer que l'article 3 du contrat de bail est clair en ce qu'il stipule que tous les changements, aménagements et améliorations effectués pendant la durée du bail aux frais du locataire resteront à la fin du bail au bailleur, sans que ce dernier ait à payer de ce chef une indemnité quelconque.

En ce qui concerne la climatisation, il renvoie à son attestation testimoniale de PERSONNE7.) pour dire que la demande n'est pas fondée non plus alors qu'elle existait déjà en début de bail.

Il conclut encore au rejet de la demande en paiement à titre d'indemnité d'indisponibilité à défaut d'être prévue dans le contrat.

A titre reconventionnel, si la demande en résiliation subsidiaire avec effet au 31 décembre 2025 devait être déclarée fondée, il demande à se voir accorder un sursis de neuf mois afin de trouver un nouveau local commercial.

En tout état de cause, il demande à se voir allouer des dommages et intérêts pour harcèlement à hauteur de 10.000,- euros.

Il se réserve également le droit de réclamer tous les montants trop payés si le tribunal devait faire droit à la demande en résiliation du bail.

Il conteste l'indemnité de procédure réclamée par les requérants et il sollicite à son tour une indemnité de procédure 1.500,- euros.

PERSONNE1.), PERSONNE5.) et PERSONNE3.) contestent les demandes formulées à leur encontre. Ils reprochent au locataire de ne pas les avoir prévenus immédiatement des infiltrations et ils soutiennent que l'affaire en justice introduite contre le salarié de la boulangerie qui occupe un appartement à l'étage n'a rien à voir avec la présente affaire.

Ils affirment avoir respecté les délais pour la résiliation au terme du bail et ils s'opposent à l'octroi d'un sursis commercial à défaut de pièces relatives à des recherches d'un nouveau local.

Ils sont d'accord à renoncer aux frais de recouvrement à hauteur de 3 x 300,- euros, de sorte que le solde en faveur du locataire s'élève au montant de 7.147,92 euros.

Ils n'ont pas pu donner des explications quant à la répartition des charges. Leur mandataire a expliqué que les pièces justificatives existent, mais qu'il n'en dispose pas.

En ce qui concerne la demande tendant à la remise en état des lieux, ils renvoient à la déclaration de remise en état signée en date du 25 juillet 2021 aux termes de laquelle le locataire s'engage à remettre les lieux en pristin état sur simple demande du bailleur.

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 commercial signé en date du 25 juillet 2021, PERSONNE6.) a donné en location à PERSONNE8.), faisant le commerce sous l'enseigne SOCIETE1.), un local de commerce sis à L-ADRESSE4.), comprenant au rez-de-chaussée une boulangerie-pâtisserie avec local de vente, réserve, cuisine, fournil, au premier étage un salon de consommation avec réserve, cuisine, locaux sanitaires pour dames et hommes et terrasse, au sous-sol la cave n°2 avec WC et douche et à l'extérieur un garage.

Le contrat de bail, conclu pour une durée de trois années, a pris effet le 1er janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2022. Il est renouvelé tacitement pour des périodes successives de trois années en application des articles 1762-4 et suivants du code civil à moins d'une résiliation par l'une des parties par lettre recommandée avec préavis de six mois avant la date d'échéance du contrat.

Le loyer mensuel, hors charges, a été fixé à 5.254,42 euros et rattaché à l'indice officiel des prix à la consommation et les avances mensuelles relatives aux charges des parties communes ont été fixées au montant de 575,- euros.

Suite au décès de la bailleresse en date du 2 septembre 2023, ses trois fils, PERSONNE1.), PERSONNE5.) et PERSONNE3.), ont repris le bail.

La demande en résiliation du bail avec effet au 5 février 2025

Les requérants demandent en premier lieu au tribunal de constater que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 5 février 2025 aux torts du locataires.

Par courrier recommandé du 5 février 2025, le mandataire des bailleurs a informé PERSONNE8.) de la résiliation du bail avec effet immédiat pour faute grave.

Aux termes de ce courrier les manquements contractuels suivants lui sont reprochés :
- défaut régulier de paiement malgré rappels et mises en demeure,
- défaut d'appliquer volontairement et de payer les loyers augmentés conformément à l'index indiqué dans le point 2 de la clause LOYER du contrat,
- réalisation de travaux sans autorisation, niveau chauffage, climatisation sur la façade, etc…
- trouble à la jouissance paisible, en occupant une partie commune,
- défaut d'entretien des lieux loués.

PERSONNE8.) conteste tous les reproches formulés à son encontre.

Conformément à l'article 1762-11 alinéa 1er du code civil, « *Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur* ».

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 (Les Novelles, Droit civil - tome VI, Le louage de choses, Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 388 bis).

Il y a partant lieu d'analyser les différents griefs soulevés par les bailleurs à l'appui de la résiliation du bail.

Le locataire ne conteste pas avoir oublié d'appliquer l'indice au loyer et il n'est pas contesté par les bailleurs que le montant de 489,48 euros réclamé à titre d'indexations des loyers des mois d'avril, mai et juin 2023 a entretemps été régularisé.

Le tribunal retient cependant que le non-paiement des indexations ne saurait justifier à lui seul la résiliation du bail.

En ce qui concerne le non-paiement des loyers, le tribunal note qu'il résulte d'un décompte versé par le locataire, et qui n'est pas autrement contesté par les bailleurs, qu'au jour de la lettre de résiliation du bail, aucun loyer n'était en souffrance et qu'au contraire, il existait un trop payé de loyers à hauteur de 2.495,81 euros.

Tel que le relève le locataire, il ne restait que des soldes de décomptes des charges à régler au moment de la résiliation du bail.

Il résulte néanmoins des pièces versées au dossier que le mandataire précédent du locataire avait réclamé avant la lettre de résiliation du bail des décomptes plus précis ainsi que des pièces justificatives concernant les montants réclamés.

Le tribunal note qu'il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire (cf. not B. Louveaux, Le droit du bail, régime général, éd. De Boeck, 1993, n° 220 et s ; Les Novelles, Droit civil - tome VI, Le louage de choses, Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 1181).

En ce qui concerne les documents justificatifs, le bailleur doit les produire d'office, que le preneur l'exige ou non (Les Novelles, Droit civil - tome VI, Le louage de choses, Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 1181).

En l'occurrence, les bailleurs ne versent que des décomptes sans aucune pièce justificative, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de vérifier, au vu des contestations du locataire, si les charges réclamées sont justifiées ou non et si, le cas échéant, leur non-paiement justifie la résiliation du bail aux torts du locataire.

Il y a dès lors lieu, avant tout autre progrès en cause, d'enjoindre aux bailleurs de produire les décomptes des charges des années 2022, 2023 et 2024 ainsi que toutes les pièces justificatives afférentes et de préciser les répartitions appliquées.

Dans l'attente de la production de ces pièces et explications, il convient de réserver les demandes des parties.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

donne acte à PERSONNE1.), à PERSONNE5.) et à PERSONNE3.) qu'ils renoncent à la demande en paiement à titre de frais de recouvrement et que le décompte au 19 janvier 2026 montre un solde de 7.147,92 euros en faveur de PERSONNE8.),

avant tout autre progrès en cause,

enjoint à PERSONNE1.), à PERSONNE5.) et à PERSONNE3.) de verser les décomptes des charges des années 2022, 2023 et 2024 ainsi que toutes les pièces justificatives afférentes et de préciser les répartitions appliquées jusqu'au 1er avril 2026,

refixe l'affaire à l'audience du **lundi, 4 mai 2026 à 15.00 heures, salle JP 0.15** aux fins de continuation des débats,

réserve toutes les autres demandes des parties.

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