Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1214/26
L-BAIL 824/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 19 MARS 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

ENTRE:

PERSONNE1.), demeurant à PT-ADRESSE1.), lote 1 cav. 2

partie demanderesse principale,
partie défenderesse sur reconvention,
comparant en personne

ET:

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse principale,
partie demanderesse par reconvention,
comparant par Maître Abou BA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 15 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 27 novembre 2025 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

L'affaire fut utilement retenue à la prédite audience publique, lors de laquelle la partie demanderesse comparut en personne, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

La partie demanderesse fut entendue en ses moyens et conclusions. Le tribunal prit l'affaire en délibéré.

Suite à la demande Maître Abou BA, le tribunal prononça la rupture du délibéré aux fins de permettre à la partie défenderesse de se défendre et refixa l'affaire à l'audience publique du 22 janvier 2026. Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 26 février 2026, lors de laquelle la partie demanderesse comparut en personne, tandis que Maître Abou BA se présenta pour la partie défenderesse.

La partie demanderesse et le mandataire de la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, le

JUGEMENT QUI SUIT:

Les faits constants

Suivant contrat de bail du 4 août 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis rez-de-chaussée d'un immeuble situé à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300,00 euros et des avances sur charges mensuelles de 100,00 euros.

Par jugement du 9 mars 2023, le Tribunal de paix de Luxembourg a constaté la résiliation du contrat de bail et prononcé le déguerpissement des locataires des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement.

L'expulsion forcée de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a eu lieu le 7 juillet 2023.

Procédure et prétentions des parties

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 15 septembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 7.196,26 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir dire que l'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 500,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience du 26 février 2026, PERSONNE1.) a augmenté sa demande d'un montant de 401,24 euros pour la porter au montant total de 7.597,50 euros.

Il convient de lui en donner acte.

Argumentaire des parties

PERSONNE1.) a fait valoir lors des plaidoiries que la défenderesse lui resterait redevable des arriérés de loyers des mois de juin et juillet 2023 (2 x 1.300,00), ainsi que des charges des années 2022 (1.861,79 euros) et 2023 (2.734,47 euros).

A ceci ils viendraient s'ajouter des dégâts locatifs à hauteur de 3.001,24 euros, se composant d'une part d'une fenêtre cassée dont le remplacement aurait coûté 2.503,69 euros, et d'autre part du nettoyage de l'appartement ayant coûté 497,55 euros, de sorte qu'après déduction de la garantie locative de 2.600,00 euros, le montant de 401,24 viendrait encore s'ajouter aux arriérés de loyers et charges s'élevant à 7.196,26 euros. Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant total de 7.597,50 euros.

PERSONNE2.) a demandé le rejet de toutes les demandes.

Concernant le loyer de juillet 2023, elle a donné à considérer que comme elle a quitté les lieux le 7 juillet 2023, le requérant ne pourrait que réclamer le loyer calculé pro rata jusqu'au 7 juillet et non l'entièreté du loyer du mois de juillet.

Quant au loyer de juin 2023, elle a indiqué que PERSONNE1.) lui aurait dit qu'elle ne devait pas payer le loyer de juin si elle quittait volontairement les lieux.
Concernant les charges de l'année 2022, elle a en premier lieu fait valoir qu'elle a déjà payé le montant de 521,09 euros à ce titre, pièce à l'appui, de sorte que ce montant devrait être ajouté aux avances de 1.200,00 euros payées pour cette année.

Ensuite elle a contesté le décompte, en relevant tout d'abord que l'eau froide et l'eau chaude étaient déjà comprises dans le montant de 2.447,54 euros se rapportant aux frais de chauffage. Comme de plus il n'était pas clair qui a établi le décompte séparé se rapportant à la consommation d'eau, ces frais seraient contestés. De même elle a contesté les frais de nettoyage commun alors qu'il n'était pas établi que ce décompte aurait été établi par le syndic. Finalement il n'était pas établi que les frais relatifs à la fosse devraient être supportés par chaque copropriétaire, alors qu'il s'agissait d'un immeuble à trois unités.

Concernant les charges de l'année 2023, elle a en premier lieu contesté toutes charges postérieures à son départ le 7 juillet 2023. Or le décompte ferait à tort état de charges jusqu'au 31 août 2023. Pour le surplus elle a émis les mêmes contestations que celles relative aux charges de l'année 2022.

Concernant les dégâts locatifs, sans contester la recevabilité de cette demande qui ne figurait pas dans la requête initiale, PERSONNE2.) en a demandé le rejet, alors qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, il n'était pas établi que la fenêtre aurait été endommagée par PERSONNE2.).

Dès lors elle a formulé une demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative de 2.600,00 euros. De plus elle a sollicité une indemnité de procédure de 1.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) a répliqué que le virement de 521,09 euros constituait le paiement du solde des charges pour l'année 2021 et non une avance sur les charges de l'année 2022.

Tous les chiffres et décomptes auraient été établis par le syndic, lui-même, en tant que propriétaire d'une seule unité de l'immeuble, n'ayant ni la qualité, ni la capacité d'établir lesdits décomptes. Tous les calculs seraient faits soit sur base des millièmes, soit sur base de la consommation réelle. La fosse aurait été utilisée par tous les usagers de l'immeuble.

PERSONNE1.) a justifié le fait que le décompte s'arrête au 31 août 2023 par la circonstance que l'appartement était resté vide jusqu'au 1er septembre 2023 à cause de la faute de PERSONNE2.), alors qu'en raison des dégâts locatifs il n'était pas possible de relouer l'appartement plus tôt. Dès lors elle devrait supporter les charges jusqu'au 31 août 2023.

Appréciation

Quant aux arriérés de loyers

Etant donné que par jugement du 9 mars 2023 le Tribunal de paix de Luxembourg a constaté la résiliation du contrat de bail et prononcé le déguerpissement des locataires des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement, les arriérés réclamés de juin et juillet 2025 ne sont pas à qualifier de loyers, mais d'indemnité d'occupation.

En effet dès lors que le bail est déclaré résolu, il ne sort plus ses effets, quand bien même le locataire s'est maintenu ou se maintient encore dans les lieux. Dès lors, le preneur n'est plus tenu de payer des « loyers » ; sauf au cas où il poursuivrait son occupation dans le cadre d'une prorogation contractuelle ou légale ou sous le bénéfice d'un délai de grâce qui lui aurait été octroyé à l'amiable ou par voie judiciaire (cf. Novelles, ouvrage précité, n° 405).

Si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur.

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.

Si le jugement précité a fixé l'indemnité d'occupation en l'espèce à 1.400,00 euros, le Tribunal ne peut dépasser le montant de 1.300,00 euros réclamé par PERSONNE1.), au risque de statuer ultra petita.

PERSONNE2.) ayant occupé les lieux jusqu'au 7 juillet 2023, elle est redevable du paiement d'une indemnité d'occupation.

Il a été retenu que pour chaque mois commencé, le locataire doit le loyer entier, à moins qu'il ne prouve la relocation des lieux avant la fin du mois en question (Marianne HARLES, Le Bail à loyer, Pas. n° 2/2001 n° 99)

Par conséquent PERSONNE2.) redoit une indemnité d'occupation pour le mois de juillet 2023 entier.

Concernant le mois de juin 2023, la déclaration de PERSONNE2.) selon laquelle elle ne devrait pas payer de loyer si elle quittait volontairement les lieux, reste à l'état de pure allégation. De plus et en tout état de cause, il est établi qu'elle n'a pas quitté volontairement les lieux alors qu'elle en a été expulsée par la force, de sorte que comme la condition n'a pas été réalisée, le prétendu accord conclu sous condition ne se serait jamais formé.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.600,00 euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de juin et juillet 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 15 septembre 2025, jusqu'à solde.

Quant aux charges

Année 2022

Concernant les charges de l'année 2022, il y a d'emblée lieu de relever que PERSONNE2.) reste à défaut d'établir que le paiement de 521,09 euros se rapportait aux charges de l'année 2022.

En effet ledit virement ne fait aucune mention particulière aux charges de l'année 2022. De plus il ressort d'un décompte versé à l'audience par le requérant, que les charges de l'année 2021 s'élevaient au montant de 521,09 euros, correspondant notamment au montant du virement précité qui date du 10 mai 2022, donc avant que l'année 2022 ne soit révolue.

Dès lors il ne fait aucun doute que ce virement se rapportait aux charges de l'année 2021 de sorte qu'il n'est pas à prendre en compte pour le calcul des charges de l'année 2022.

Ensuite il y a lieu de rejeter l'argument de PERSONNE2.) consistant à dire que l'eau froide et l'eau chaude auraient déjà été comprises dans le montant de 2.447,54 euros se rapportant aux frais de chauffage.

En effet il ressort du décompte ISTA en question que les frais de 2.447,54 euros se rapportent aux frais de chauffage et de l'échauffement de l'eau chaude, mais non aux frais de consommation de l'eau en général. Ceci est encore confirmé par l'explication du décompte mentionnant que les « frais eau chaude » se rapportent au frais d'énergie (gaz, fuel, etc.) nécessaire pour l'échauffement de l'eau chaude.

Les frais de consommation d'eau ressortent d'un « décompte individuel propriétaire » et d'un décompte intitulé « calcul eau froide » établi par le syndic « SOCIETE1.) ». PERSONNE2.) conteste que le décompte calcul eau froide aurait été établi par le

syndic. Force est cependant de constater qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) n'est que propriétaire d'une unité de sorte qu'il n'aurait effectivement ni qualité ni capacité pour établir la répartition de la consommation telle qu'effectuée sur ledit document. A ceci il vient s'ajouter que le « décompte individuel propriétaire » visiblement établi par le syndic « SOCIETE1.) » pour porter son entête, retient comme consommation totale de l'eau 1.413,25 euros et que le document « calcul eau froide 2022 » reprend ce montant sous la rubrique « total facture eau 2022 », avant de le diviser entre les différentes unités pour retenir un montant de 737,92 euros dans le chef de PERSONNE2.). Dès lors il paraît tout à fait logique que ce document, qui figure en annexe de l'autre document, a également été établi par le syndic « SOCIETE1.) ». En tout état de cause l'intérêt de PERSONNE2.) de contester le document « calcul eau froide » est douteux, alors que le montant à sa charge est moindre que le montant sur le document portant l'entête du syndic « SOCIETE1.) ».

L'argumentation de la partie défenderesse sur ce point est partant à rejeter.

Concernant les frais de nettoyage communs et de vidange de la fosse, c'est également à tort que la défenderesse fait valoir qu'ils n'auraient pas été calculés par le syndic, alors qu'ils résultent clairement du décompte établi par le syndic SOCIETE1.).

Concernant les frais de nettoyage de la fosse, la défenderesse soulève qu'il n'est pas établi que la fosse est utilisée par tous les propriétaires.

Le Tribunal tient à rappeler que l'article 5 (5) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation stipule : « *Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.* »

En l'espèce il est constant en cause qu'il s'agit d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

PERSONNE2.) reste en défaut d'établir voire même d'alléguer que les chiffres avancés dans les décomptes seraient erronés.

Il y a partant lieu de retenir que les frais nettoyage de fosse sont justifiés.

Il y a lieu de relever qu'une erreur matérielle s'est glissée dans la requête dans la mesure où le requérant a visiblement inversé les montants des charges des années 2022 et 2023, au vu des montants figurant dans les décomptes.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.734,47 euros pour les charges de l'année 2022, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 15 septembre 2025, jusqu'à solde.

<u>Année 2023</u>

Comme PERSONNE2.) a quitté les lieux le 7 juillet 2023, elle n'est a priori que tenue des charges allant jusqu'à cette date.

Le Tribunal se doit cependant de constater d'une part que les frais de chauffage sont réclamés jusqu'au 31 août 2023, et d'autre part que les décomptes SOCIETE1.) concernant les autres frais réclamés concernent la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

PERSONNE1.) fait valoir qu'en raison des dégâts locatifs il n'était pas possible de relouer l'appartement plus tôt, de sorte que PERSONNE2.) devrait supporter les charges jusqu'au 31 août 2023.

Il y a lieu d'en déduire que PERSONNE1.) réclame une indemnité d'indisponibilité équivalant au montant des charges dépassant la date du 7 juillet 2023.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations. (cf., Marianne HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. t. 31, n° 192, p. 379).

Force est cependant de constater que la fenêtre a visiblement été remplacée après l'emménagement du nouveau locataire en septembre 2023, la facture datant de décembre 2023. De plus le nettoyage et le remplacement de la fenêtre ont pris tout au plus deux jours, de sorte que la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité d'indisponibilité est à rejeter.

Il n'a partant que droit au frais allant jusqu'au 7 juillet 2023.

Comme il n'établit pas sa demande à suffisance alors que les décomptes ne sont pas ventilés, il y a lieu de la rejeter.

Quant aux dégâts locatifs

- Quant à la fenêtre

Il y a lieu de relever que la défenderesse ne conteste pas la réalité de ce dégât qui est d'ailleurs documenté par des photos desquelles il ressort que le cadre d'une fenêtre est fissuré.

La défenderesse fait valoir qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, il n'était pas établi que c'est elle qui est à l'origine du dégât en question.

En vertu de l'article 1730 du Code Civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. Il a été décidé que cet état des lieux n'est soumis à aucune forme, qu'il ne doit pas toujours être descriptif et ne doit pas se présenter sous forme d'un document distinct du bail. Il peut résulter d'une clause du contrat indiquant que le locataire reconnaît avoir trouvé les lieux en bon état locatif ou dans un tel ou tel état déterminé. (cf. Marianne HARLES, Le Bail à loyer, Compte-rendu de Jurisprudence, n° 111)

Il résulte en l'occurrence du contrat de bail que les locataires ont reconnu que « l'appartement et les équipements se trouvent en très bon état ».

L’obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur ; 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 de la dégradation ou d’une perte qui n’existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire. Il n’incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d’une usure normale. Le preneur n’est cependant pas responsable des dégradations et des pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure ou de sa vétusté.

L’endommagement de la fenêtre en question dépasse sans le moindre doute l’usure normale.

Etant donné que lors de l’entrée en jouissance l’appartement se trouvait en très bon état, ce qui exclut l’existence d’un tel dégât, il est imputable à la partie défenderesse.

De plus le montant réclamé est établi par une facture de remplacement de la fenêtre, qui s’avère nécessaire au vu de l’ampleur du dégât.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.503,69 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 15 septembre 2025.

- Quant au nettoyage final

La défenderesse n’a pas autrement contesté ce poste.

D’ailleurs il ressort du contrat de bail qu’en fin de bail le propriétaire pourra retenir le montant de 500,00 euros pour le nettoyage final.

Comme de plus il ressort des photos qu’un nettoyage final s’imposait visiblement, il y a lieu de déclarer fondée cette demande dont le montant est établi par une facture de nettoyage d’un montant de 497,55 euros.

Conclusion

Compte tenu des développements qui précèdent, PERSONNE2.) est redevable de la somme de 2.600,00 + 2.734,47 + 2.503,69 + 497,55 = 8.335,71 euros.

Après compensation avec la garantie locative de 2.600,00 euros, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.335,71 – 2.600,00 = 5.735,71 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 15 septembre 2025, jusqu’à solde.

Au vu de l’issue du litige, la demande de PERSONNE2.) en obtention d’une indemnité de procédure est à rejeter.

PERSONNE1.) réclame également une indemnité de procédure.

L'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais de justice exposés, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et de lui allouer à ce titre la somme de 250,00 euros.

Succombant à l'instance, PERSONNE2.) doit en supporter les frais et dépens au vœu des dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

la **dit** également recevable,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) au titre d'indemnité d'occupation pour un montant de 2.600,00 euros,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de charges de l'année 2022 pour un montant de 2.734,47 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de charges de l'année 2023, partant en déboute,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de dégâts locatifs pour un montant de 3.001,24 euros

partant, après compensation judicaire entre les demandes de PERSONNE1.) et la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative de 2.600,00 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 5.735,71 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 15 septembre 2025, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250,00 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER	**Véronique RINNEN**
Juge de paix	**Greffière**