Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1739/26
L-BAIL-895/25

Audience publique du 5 mai 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

PERSONNE1.), demeurant à **D-ADRESSE1.)** (Postanschrift: D-ADRESSE2.))

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant en personne

e t

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**, et son époux

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

les deux comparant en personne

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 7 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1er décembre 2025.

Lors de la prédite audience, les parties comparurent en personne et l'affaire fut initialement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 février 2026, puis refixée au 16 mars 2026.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 avait été fixé,

le jugement qui suit:

Exposé du litige

Par requête déposée au greffe le 7 octobre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins que le tribunal se prononce sur la validité du contrat de bail conclu avec les parties défenderesses en date du 14 mars 2025, portant sur un appartement situé à ADRESSE4.), en tant que ce contrat prévoit, outre une garantie locative de deux mois, le versement d'une avance correspondant à six (6) mois de loyer. Il demande en outre qu'il soit constaté, le cas échéant, que cette clause est nulle ou inefficace, et qu'il soit statué sur les conséquences juridiques d'une telle inefficacité sur le contrat de bail dans son ensemble ainsi que la restitution des avances payées de façon indue.

Suivant contrat de bail conclu en date du 14 mars 2025, avec effet au 1er mai 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) pour une durée d'un an renouvelable, un appartement situé au premier étage dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.310.-EUR ainsi que de 120.-EUR par mois pour le parking payable d'avance le premier de chaque mois.

PERSONNE1.) expose que le contrat de bail stipule, en son point 3, une avance globale de 10.080.-EUR, composée de 7.860.-EUR au titre de six mois de loyer, de 720.-EUR au titre de six mois de frais de parking, ainsi que de 1.500.-EUR au titre de six mois d'avances sur charges, laquelle

avance a été exigée en sus de la garantie locative prévue au point 6 du contrat, s'élevant à deux mois de loyer, soit 1.310.-EUR par mois, correspondant à un montant total de 2.620.-EUR.

Le requérant conclut à voir dire et juger si la clause contractuelle imposant une telle avance de six mois, cumulée avec une garantie locative de deux mois, est conforme aux dispositions du droit luxembourgeois du bail, telles qu'elles encadrent les avances de loyers et les garanties locatives.

Il demande en outre qu'il soit constaté, le cas échéant, que cette clause est nulle ou inefficace, et qu'il soit statué sur les conséquences juridiques d'une telle inefficacité sur le contrat de bail dans son ensemble.

À l'audience des plaidoiries, la partie requérante a précisé sa demande en ce qu'elle tend principalement à la restitution de la garantie locative qu'il a versée.

Il a expliqué qu'en l'espèce le litige est dû au fait qu'il n'a pas pu fournir l'avance de loyers prévue par le contrat de bail, de sorte que les bailleurs ne lui ont jamais remis les clés. Ainsi, le contrat de bail n'aurait jamais débuté ; toutefois, on ne lui aurait pas restitué les deux mois de garantie locative fournie.

Il a fait valoir que les parties défenderesses ne seraient cependant pas en droit de retenir cette dernière, alors que le contrat de bail conclu entre parties ne serait pas valable pour ne pas respecter les dispositions d'ordre public protectrices du locataire en droit luxembourgeois.

Sur question du tribunal, il a reconnu qu'il a proposé de son initiative de payer six mois de loyer à l'avance.

Il a indiqué que le virement des deux mois de loyers correspondait à la caution versée en l'espèce. Il a encore précisé ne plus avoir payé l'assurance, alors que le contrat ne se serait pas valablement formé.

Il conteste avoir fait miroiter aux requérants qu'il allait pouvoir verser plusieurs mois de loyers à l'avance, alors qu'il comptait véritablement s'établir au Luxembourg et espérait une rentrée d'argent provenant de la vente d'un terrain qui ne s'est toutefois pas matérialisée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

Aux termes de leur note de plaidoiries et de leurs déclarations à l'audience, les parties défenderesses ont, en premier lieu, fait valoir que le contrat de bail a été valablement conclu le 14 mars 2025 et que le requérant a accepté

la facture de commission émise par l'agence SOCIETE1.), tout en versant la garantie locative d'un montant de 2.620.-EUR.

Plus particulièrement, s'agissant de la clause litigieuse, elles font plaider que c'est le requérant lui-même qui a proposé à l'agence immobilière de verser une avance de loyers de douze mois afin d'augmenter ses chances de se voir attribuer le logement, les parties s'étant finalement accordées sur une avance de six mois de loyers et de charges.

En outre, le locataire se serait engagé à racheter les meubles du locataire précédent, engagement qu'il n'aurait finalement pas honoré, de sorte que ceux-ci sont restés dans le logement et ont dû être enlevés.

Ainsi, selon les parties défenderesses, le requérant se serait créé un avantage par rapport à d'autres locataires potentiels.

Elles soutiennent ensuite que PERSONNE1.) a manqué à ses obligations contractuelles, le contrat prévoyant expressément le paiement anticipé de six mois de loyer avant l'entrée dans les lieux, obligation demeurée inexécutée malgré plusieurs rappels, de sorte qu'ils ont résilié le contrat de bail entre parties.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent avoir subi divers préjudices résultant directement de cette inexécution, à savoir une perte de loyer d'un mois pour 1.310.-EUR, des frais d'agence liés à une nouvelle mise en location pour 766,35.-EUR, ainsi qu'une indemnité de 600.-EUR correspondant au démontage, à l'enlèvement et au stockage de meubles repris du précédent locataire. Ils ajoutent que ces dommages constituent des conséquences directes et prévisibles de l'inexécution contractuelle et ouvrent droit à réparation sur le fondement des articles 1149, 1150 et 1151 du Code civil, de sorte qu'ils peuvent valablement retenir la garantie locative, alors que le montant du dommage s'élève à 2.676,35.-EUR et excède la garantie locative versée.

Les parties défenderesses contestent par ailleurs toute résiliation amiable du contrat au 30 avril 2025, précisant que le courriel adressé à cette date ne constituait qu'une dernière mise en demeure de payer et ne contenait aucune volonté claire de résolution, au sens de l'article 1183 du Code civil. La résiliation notifiée le 9 mai 2025 serait intervenue exclusivement en raison de l'inexécution persistante des obligations de PERSONNE1.).

Sur base de ces éléments, les défenderesses concluent au rejet de la demande comme non fondée, à la confirmation de la validité du contrat de bail, du caractère légitime de la retenue de la garantie locative et du bien-fondé de la commission d'agence, ainsi qu'à la condamnation de

PERSONNE1.) aux frais et dépens et au paiement d'un dommage et intérêt supplémentaire de 1.000.-EUR pour procédure abusive.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante, et non autrement querellée, est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi, tout comme les demandes reconventionnelles.

Quant au fond

Il est constant en cause que les parties au litige ont conclu, en date du 14 mars 2025, un contrat de bail avec effet au 1er mai 2025, portant sur un appartement situé au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.).

Ledit contrat prévoyait, sous la clause 3 intitulée « PAIEMENT ANTICIPÉ DU LOYER, FRAIS DE STATIONNEMENT ET CHARGES », ce qui suit :

« Le locataire s'engage expressément à verser au bailleur, avant rentrée en jouissance des lieux, une avance correspondant à :
Six (6) mois de loyer : 7.860 € (sept mille huit cent soixante euros)
Six (6) mois de frais de stationnement intérieur : 720 € (sept cent vingt euros)
Six (6) mois de charges locatives : 1.500 € (mille cinq cents euros)
Montant total à verser avant l'entrée en jouissance des lieux : 10.080 € (dix mille quatre-vingts euros).

Ce paiement anticipé ne saurait être considéré comme une caution ou une garantie supplémentaire, mais constitue une avance sur les échéances des six premiers mois de location, de stationnement et de charges locatives. Cette avance ne dispense en aucun cas le locataire de ses obligations relatives aux autres redevances dues en vertu du présent contrat.

En cas de résiliation anticipée du bail par le locataire, le montant correspondant aux loyers, aux frais de stationnement et aux charges non encore échus ne pourra être remboursé par le bailleur, sauf accord exprès de ce dernier.

Le paiement de cette avance conditionne la remise des clés et l'entrée en jouissance des lieux loués. »

Les parties s'accordent encore pour dire que le contrat de bail n'a pas été suivi d'exécution, aucune remise des clés n'ayant eu lieu. La prise de possession des lieux a été refusée par les bailleurs au motif que le locataire n'avait pas versé l'avance contractuellement prévue de six mois de loyers, de frais de stationnement et de charges, seule la garantie locative correspondant à deux mois de loyers ayant été versée.

Il est encore acquis en cause que c'est le locataire qui a initialement proposé le paiement anticipé.

Le requérant estime toutefois que la clause prévoyant le paiement anticipé ne serait pas conforme à la législation en matière de bail à loyer, de sorte que le contrat serait nul, sinon, à tout le moins, ladite clause sur laquelle les parties défenderesses se seraient fondées pour lui refuser la remise des clés. Il en découlerait que les bailleurs, en se basant sur une clause illégale, ne sauraient lui réclamer un quelconque préjudice pour l'inexécution du contrat de bail ni retenir la garantie locative. Il conclut dès lors à la restitution de cette dernière.

Les parties défenderesses, pour leur part, estiment que le contrat négocié entre parties était valable, d'autant plus que la clause litigieuse émanerait de l'initiative du locataire et qu'il ne saurait leur être reproché de l'avoir imposée.

Le litige porte dès lors principalement sur la validité de la stipulation contractuelle imposant au locataire, préalablement à toute entrée en jouissance, le paiement anticipé de six mois de loyers, de frais de stationnement et de charges locatives, soit la somme de 10.080.-EUR, ainsi que sur les conséquences juridiques du refus de remise des clés fondé sur le non-paiement de cette somme.

La loi modifiée du 21 septembre 2006, telle que modifiée, notamment par celle du 1er août 2024, énonce dans son article 5 que la conclusion du bail ne peut être conditionnée au versement de montants autres que le loyer et la garantie locative.

Aux termes de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la garantie locative est strictement réglementée tant quant à son montant, ne pouvant excéder deux mois de loyers, que quant à sa finalité. Plus particulièrement, l'article 5, paragraphe 5, dispose que toute stipulation contractuelle ayant pour objet ou pour effet de contourner les dispositions de la loi est réputée nulle et non écrite.

Ladite loi plafonne encore le montant du loyer exigible par an, lequel ne peut excéder 5 % du capital investi, mais, en principe, rien n'empêche de stipuler un paiement par anticipation.

D’ailleurs, en pratique, le loyer est le plus souvent payable par anticipation, à tel point que cet usage est généralisé. Les parties fixent, comme il leur plaît, les échéances du loyer et, le plus souvent, le loyer est exigible à termes fixes et périodiques.

En l’espèce, le contrat précise que la somme de 10.080.-EUR, payable avant la remise des clés, constitue une avance sur les six premières échéances et qu’elle ne saurait être qualifiée de caution ou de garantie. Il prévoit toutefois qu’en cas de résiliation anticipée du bail par le locataire, les montants correspondant aux périodes non échues ne seront remboursés qu’avec l’accord du bailleur, laissant ainsi entrevoir que le remboursement intervient à la seule discrétion de ce dernier.

Il convient de rappeler que la qualification juridique d’une clause contractuelle ne dépend pas de la dénomination retenue par les parties, mais relève de l’appréciation du juge.

Certes, il est prévu que les avances de loyers et de charges sont à imputer sur les termes futurs à échoir.

Toutefois, le montant très élevé exigé couvre la moitié des loyers et charges de la période contractuelle prévue d’un an.

Il est en outre expressément prévu qu’en cas de résiliation anticipée par le locataire, le bailleur peut refuser la restitution des montants non encore échus.

Il résulte ainsi des éléments sus-énoncés que le paiement anticipé n’est pas exclusivement destiné à l’imputation de loyers consommés, mais vise principalement à sécuriser le bailleur contre le risque d’inexécution du locataire.

Il en découle que la clause de paiement anticipé, telle que rédigée, est assimilable à une garantie locative, quand bien même elle serait qualifiée contractuellement d’« avance ». Il s’agit dès lors d’un moyen de contournement des règles impératives encadrant la garantie locative, de sorte qu’elle est réputée nulle et non écrite en vertu des dispositions légales précitées.

Toutefois, la particularité du cas d’espèce réside dans le fait que c’est le locataire lui-même qui a proposé ce paiement, alors qu’en tant qu’indépendant, il ne disposait pas de revenus fixes. Il ressort encore de la correspondance produite que le requérant était particulièrement désireux de s’imposer face à d’autres candidats locataires.

Il a d'ailleurs, dans un premier temps, proposé le paiement de douze mois de loyer à l'avance, indiquant :« *I can imagine paying the full rent for the initial renting period of 12 months in advance. A discount on the monthly rent would be appreciated in that case.*

L'argument des bailleurs selon lequel cette proposition a permis d'évincer d'autres locataires potentiels afin que le choix se porte sur PERSONNE1.) n'est pas dénué de fondement.

Le principe *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* signifie que nul ne peut se prévaloir de sa propre faute ou turpitude pour en tirer un avantage. Il suppose que le demandeur fonde sa prétention sur une faute intentionnelle ou un comportement répréhensible dont il cherche à tirer profit.

En l'espèce, PERSONNE1.) est à l'origine de la clause contractuelle litigeuse dont il sollicite actuellement la nullité.

Il est encore constant en cause que le requérant ne disposait absolument pas des fonds nécessaires en liquidités, tels qu'il a pu le laisser croire aux parties défenderesses par ses déclarations, l'argent devant provenir d'une hypothétique vente qui ne s'est toutefois pas réalisée, selon ses propres affirmations.

Il ne saurait dès lors se prévaloir de sa propre turpitude pour faire supporter aux parties bailleresses les conséquences de son propre comportement.

Dès lors que PERSONNE1.) a commis une faute, les parties défenderesses sont en droit de réclamer une indemnisation sur base de la responsabilité contractuelle.

Les parties défenderesses réclament, à titre d'indemnisation pour la période pendant laquelle le bien n'a pas été loué, un mois de loyer. Le requérant ne conteste pas la durée nécessaire à la relocation, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à cette demande.

Il est encore constant en cause que les parties défenderesses ont dû payer une commission correspondant à un demi-loyer à l'agence immobilière, de sorte qu'elles peuvent également prétendre à cette somme. Toutefois, celle-ci doit être limitée à la commission effectivement versée pour la mise en location du bien au profit de PERSONNE1.), à l'exclusion de toute commission ultérieure liée à une relocation au locataire lui ayant succédé.

En revanche, en ce qui concerne les frais liés à l'enlèvement des meubles, aucune pièce probante n'est versée au dossier. Ce poste étant contesté, il y a lieu de le rejeter.

Les parties défenderesses peuvent dès lors prétendre à la somme de (1.310 × 1,5) 1.965.-EUR.

La garantie locative s'élevant à 2.620.-EUR, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ces montants, de sorte que les parties défenderesses devront payer à PERSONNE1.) la somme de (2.620 – 1.965) 655.-EUR.

Au vu de l'issue du litige, la demande des parties défenderesses tendant à l'obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est à rejeter.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

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 à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare la demande de PERSONNE1.) recevable ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) recevable ;

la **déclare** fondée à concurrence de la somme de 1.965.-EUR et en déboute pour le surplus ;

dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance de 2.620.-EUR au titre de la restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire entre ces montants ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 655.-EUR ;

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée et en déboute ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à chacune des parties.

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

Frédéric GRUHLKE juge de paix	Martine SCHMIT greffière