Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2174/26
L-BAIL-732/25

Audience publique du 3 juin 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

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

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant à l'audience du 4 mai 2026 par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Arzu AKTAS, avocate à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant à l'audience du 4 mai 2026 par Maître Max KREUTZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 7 août 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 octobre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Julien RAUM se présenta pour PERSONNE3.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 décembre 2025.

Par courrier du 10 décembre 2025, Maître Julien RAUM informa le tribunal du dépôt de son mandat.

Suivant courrier du 12 décembre 2025, Maître Philippe PENNING se présenta pour PERSONNE3.) et l'affaire fut refixée au 25 février 2026, puis remise au 4 mai 2026.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Kalthoum BOUGHALMI, en remplacement de Maître Arzu AKTAS, et Maître Max KREUTZ, en remplacement de Maître Philippe PENNING, 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 remis,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 7 août 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de l'entendre condamner à leur payer la somme de 16.900.- EUR, sinon subsidiairement celle de 8.800.- EUR, avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

À titre subsidiaire et pour le cas, non admis, d'une divisibilité de la dette, les parties requérantes demandent la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la moitié de ces montants à chacune d'elles, soit 8.450.- EUR, sinon 4.400.- EUR, augmentés des intérêts légaux.

Elles concluent encore, à titre subsidiaire, à la condamnation de la partie défenderesse au paiement des loyers, sinon de l'indemnité d'occupation et

des avances sur charges à échoir jusqu'au terme du bail, d'ores et déjà évalués à 8.800.- EUR.

Les parties requérantes réclament en outre la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais de réparation et de remise en état de l'appartement, évalués à 10.000.- EUR, sous réserve d'augmentation, avec les intérêts légaux. Subsidiairement, en cas de divisibilité, elles demandent l'allocation de la moitié de ce montant à chacune d'elles.

Elles sollicitent également de voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 septembre 2025, ainsi que la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la réserve de tous autres droits, notamment quant aux loyers, indemnités d'occupation et charges jusqu'à restitution des clés ou jusqu'au jugement.

À l'appui de leur requête, les parties requérantes exposent que suivant contrat de bail conclu le 1er octobre 2024, elles ont donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 2.500.- EUR, payable d'avance le premier de chaque mois.

Elles indiquent que, dès le 18 décembre 2024, la partie défenderesse a sollicité une réduction du loyer, en invoquant son incapacité à en assumer le montant, demande qui a été refusée de manière ferme, les parties requérantes entendant maintenir l'application stricte des stipulations contractuelles. Selon elles, ce refus a conduit la partie défenderesse à tenter de se désengager du bail en invoquant l'absence prétendue d'une cuisine adaptée.

Par courrier recommandé du 29 janvier 2025, elles ont contesté toute demande de résiliation anticipée, rappellent la durée minimale d'engagement et maintiennent les obligations contractuelles de la partie défenderesse.

Les parties requérantes ajoutent que, malgré leur opposition formelle, la partie défenderesse a quitté unilatéralement les lieux au 31 mars 2025.

Elles soutiennent avoir été empêchées d'accéder à l'appartement, ce qui les a contraintes à récupérer en date du 25 mai 2025un jeu de clés auprès de l'huissier de justice qui le gardait pour le compte des parties défenderesses. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précisent qu'aucun état des lieux de sortie n'a été dressé, hormis un relevé photographique réalisé le lendemain. Elles relèvent encore que la partie défenderesse a, par son indisponibilité, retardé à plusieurs reprises la livraison et l'installation de la cuisine.

S’agissant des modalités financières du contrat, les parties requérantes rappellent que le loyer mensuel était assorti d’avances sur charges de 200.- EUR et payable par anticipation, tout en précisant qu’une réduction exceptionnelle du loyer à 1.500.- EUR avait été consentie jusqu’au 30 avril 2025 en raison de la situation liée à la cuisine. La période pour laquelle le loyer était réduit correspondant à la durée estimée pour installer ladite cuisine. Elles soutiennent que les paiements ont été irréguliers et incomplets, laissant subsister des arriérés, en particulier pour le mois d’octobre 2024 ainsi que pour la période d’avril à septembre 2025, de même que pour les avances sur charges à compter de mars 2025. Elles chiffrent leur créance totale à 16.900.- EUR au terme contractuel, respectivement à 8.800.- EUR échus au jour de la requête, avec un solde à échoir de 8.100.- EUR.

Les parties requérantes font encore valoir que la partie défenderesse a quitté les lieux de manière anticipée et sans droit, après avoir tenté d’imposer une modification du contrat, notamment une baisse du loyer. Elles soutiennent en outre que celle-ci a contribué, par son comportement, à empêcher la livraison et le montage de la cuisine, alors même que la réduction de loyer était liée à cette situation. Elles estiment qu’un tel comportement caractérise un manquement à l’obligation d’exécution de bonne foi ainsi qu’aux obligations d’entretien des lieux loués et le qualifient de faute grave sinon de légèreté blâmable.

Elles considèrent en conséquence que ces manquements, tenant à la fois au non-paiement des loyers et à l’abandon fautif des lieux, justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse avec effet au 30 septembre 2025. Elles sollicitent en outre la condamnation de celle-ci au paiement des arriérés de loyers et charges, ainsi qu’à une indemnité provisionnelle de 10.000.- EUR en réparation du préjudice subi, sous réserve d’augmentation en fonction des frais de remise en état, le tout sous contrainte judiciaire.

À l’audience des plaidoiries, les parties requérantes ont exposé qu’une cuisine non rénovée se trouvait dans les lieux et devait être remplacée au début du bail, circonstance ayant justifié l’octroi d’une réduction de loyer pour la période d’octobre 2024 à avril 2025.

Elles ont précisé que la livraison devait intervenir en deux phases, en décembre 2024 puis en janvier 2025, mais que la partie défenderesse se serait systématiquement opposée aux dates proposées.

Elles soutiennent que la demande de résiliation anticipée formulée par la défenderesse au courant du mois de janvier, respectivement son départ des lieux au courant du mois de mars n’a jamais été acceptée et relèvent

que les clés n'ont été récupérées qu'auprès de l'huissier les ayant reçues qu'en date du 25 mai 2025.

Elles font valoir, en réplique, que la partie défenderesse s'est maintenue dans les lieux pendant une durée de six mois, de sorte que l'absence de cuisine équipée ne saurait constituer l'élément déterminant du litige, lequel trouverait sa cause dans le refus d'accorder une réduction de loyer supplémentaire. Elles ajoutent que la partie défenderesse a visité les lieux et conclu le contrat en parfaite connaissance de l'état de la cuisine et des travaux à réaliser.

La partie défenderesse, pour sa part, soutient que le contrat de bail prévoyait une cuisine aménagée, laquelle n'aurait jamais été installée, l'obligeant ainsi à prendre ses repas à l'extérieur, engendrant d'importantes dépenses. Elle affirme ne pas avoir été informée en temps utile des livraisons des éléments de la cuisine, de sorte qu'elle n'aurait pas été en mesure de s'organiser, tout en précisant avoir proposé que les bailleurs procèdent à la réception en son absence.

Elle indique avoir résilié le contrat pour faute grave au 31 mars 2025 et fait état d'un état des lieux dressé avec l'huissier Catherine Nilles, les clés ayant été conservées par ce dernier.

À titre subsidiaire, la partie défenderesse fait valoir que les parties requérantes auraient été en possession des clés depuis le mois de mai, de sorte que la résiliation devrait, au plus tard, produire ses effets à cette date.

Elle soutient encore qu'aucun élément ne permet d'établir que les parties requérantes auraient entrepris des démarches en vue de relouer le bien jusqu'au mois de septembre 2025. En toute hypothèse, elle conclut à l'application d'une réduction de loyer en raison du défaut de jouissance lié à l'absence de cuisine pour toute période postérieure au mois de mars 2025.

Les parties requérantes ont enfin sollicité qu'il soit réservé le volet relatif aux dégâts locatifs, au motif qu'elles demeurent dans l'attente de pièces justificatives.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

Il est constant entre parties que la partie défenderesse a résilié unilatéralement le contrat de bail et a quitté les lieux au courant du mois de mars 2025, un état des lieux ayant été dressé par voie d'huissier de justice, les clés ayant été remises à ce dernier, tel qu'en atteste le courrier du 31 mars 2025 informant les parties requérantes à cet effet.

Les parties requérantes estiment cette résiliation non valable et sollicitent l'exécution du contrat de bail jusqu'à son terme, soit au 30 septembre 2025, tandis que la partie défenderesse leur reproche d'avoir gravement manqué à leur obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux loués, sinon d'en permettre un usage conforme à leur destination, au motif que la cuisine promise n'aurait pas été livrée après plusieurs mois de location. Elle en déduit ne plus être redevable d'aucun loyer à partir du mois de mars 2025.

Il convient de rappeler de prime abord que les contrats à durée déterminée, c'est à dire les contrats à exécution successive assortis d'un terme, comme en l'occurrence, ne peuvent, en principe, être l'objet d'une cessation anticipée résultant d'une manifestation unilatérale de volonté (*Droit civil, Les obligations par F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, précis Dalloz, 10e édition n°* 479).

Toutefois, lorsque l'un des cocontractants n'exécute pas son obligation, son partenaire a une option: poursuivre l'exécution forcée ou demander la résolution du contrat, avec en sus des dommages-intérêts en réparation du préjudice que lui cause l'inexécution (*op cit. n° 642*).

En effet, conformément à l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. La résolution doit en principe être prononcée par le juge, mais il est admis, sous certaines conditions, que la résolution peut être unilatéralement déclarée par le créancier à ses risques et périls, peu importe que le contrat soit à durée déterminée ou indéterminée. En d'autres termes, dès qu'un contractant a manqué gravement à ses obligations, son partenaire peut prendre l'initiative et rompre unilatéralement le contrat, que celui-ci soit à exécution instantanée ou à exécution successive et, dans ce dernier cas, à durée déterminée ou indéterminée. Mais cette rupture est faite aux risques et périls de son auteur, le débiteur pouvant demander au juge d'en contrôler a postériori la régularité.

Le rôle du juge consiste alors non pas à prononcer la résolution du contrat, mais à vérifier la régularité de la mesure prise par le créancier. Le contrôle est double: il faut non seulement vérifier que le débiteur n'a pas exécuté une obligation du contrat, manquement qui aurait entraîné en cas de saisine du juge le prononcé de la résolution, mais aussi constater la gravité de ce manquement, justifiant de ne pas attendre le prononcé de la

résolution par le juge. Si l'une de ces deux conditions fait défaut, le juge constate qu'il y a eu rupture du contrat par le fait de la partie qui avait unilatéralement résolu le lien, ou que la rupture est due à la faute réciproque de chaque partie. L'auteur d'une rupture unilatérale irrégulière du contrat s'expose ainsi à réparer le préjudice causé au cocontractant par cette résolution abusive et pourrait même être condamné à exécuter le contrat qui a été anéanti de façon intempestive.

Au vu des principes rappelés ci-dessus, il y a lieu d'examiner si la résiliation unilatérale intervenue en l'espèce repose sur un manquement suffisamment caractérisé et grave dans le chef des parties requérantes.

En l'espèce, il existe un désaccord entre parties quant à l'état initial de la cuisine, la partie défenderesse soutenant qu'aucun équipement n'était présent, tandis que le contrat de bail mentionne, dans la description des lieux, une cuisine aménagée entièrement remise à neuf.

Il n'en demeure pas moins que les parties s'accordent sur le fait qu'une nouvelle cuisine devait être installée en cours de bail, de sorte qu'il y a lieu de retenir que la cuisine aménagée et rénovée faisait défaut, contrairement aux stipulations du contrat de bail.

Il est par ailleurs constant en cause que, pour tenir compte de cette situation, une réduction de loyer a été consentie pour la période d'octobre 2024 à avril 2025. Il en découle que la partie défenderesse avait connaissance de l'état de la cuisine et des travaux à intervenir, tout en bénéficiant d'une réduction substantielle de 1.000.- EUR par mois sur un loyer initialement fixé à 2.500.- EUR, précisément en contrepartie de cette situation.

S'il n'était pas prévu de délai contractuel précis quant à la livraison et à l'installation de la cuisine, lesquelles devaient nécessairement comporter certains aléas de calendrier, la réduction de loyer couvrant les mois d'octobre 2024 à avril 2025 permet néanmoins de situer, à tout le moins implicitement, l'exécution de cette obligation dans cet intervalle.

Il ressort encore des éléments du dossier que les deux parties ont contribué aux retards constatés. Ainsi, s'il est reproché aux parties requérantes de ne pas avoir, dans un premier temps, communiqué des dates de livraison avec un délai suffisant, il est également établi que la partie défenderesse a annulé de manière spontanée au moins un rendez-vous en raison d'un empêchement de dernière minute.

Dans ces conditions, les difficultés rencontrées dans l'installation de la cuisine procèdent de comportements imputables aux deux parties, sans

qu’un manquement exclusif puisse être retenu dans le chef des parties requérantes.

En outre, il ressort de la correspondance que la cuisine litigieuse devait finalement être installée les 13 et 14 mars 2025, soit précisément au cours du mois durant lequel la partie défenderesse a quitté les lieux.

Au vu de ce qui précède, et en considération du fait que la situation relative à l’installation différée de la cuisine était connue et acceptée par la partie défenderesse, laquelle bénéficiait en contrepartie d’une réduction de loyer substantielle, ainsi que de l’absence de délai contractuel strict et du fait que finalement la cuisine devait être montée à la mi-mars 2025, le manquement invoqué ne saurait être considéré comme présentant une gravité suffisante pour justifier une résiliation unilatérale immédiate du contrat de bail aux torts exclusifs des parties requérantes.

La résiliation unilatérale avec effet au 31 mars 2025 n’est partant pas valable.

Les parties requérantes exigent l’exécution du contrat de bail jusqu’à son terme.

Il ressort toutefois des éléments du dossier qu’elles ont récupéré les clés auprès de l’huissier de justice en date du 25 mai 2025.

Le bailleur a, dans l’hypothèse où le locataire résilie le contrat de bail avant terme, le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résolution du contrat de bail accompagnée d’une demande en condamnation des sommes prévues à l’article 1760 du Code civil. Cet article prévoit la possibilité de condamner le locataire, outre à une indemnité de relocation, à des dommages et intérêts, mais il appartient dans ce cas au demandeur de prouver, suivant les règles de la responsabilité civile, le dommage supplémentaire qu’il affirme avoir subi (cf. P. 31, Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, no 181, p. 372).

En l’espèce, il y a dès lors lieu de retenir, par requalification, que les parties requérantes ont en réalité opté pour la résolution du contrat en récupérant les clés de l’appartement, de sorte qu’elles sont en droit de réclamer une indemnité de relocation jusqu’à l’expiration du contrat de bail, sauf relocation intervenue antérieurement à cette échéance.

La partie défenderesse reproche aux parties requérantes de ne pas avoir entrepris de démarches en vue de relouer le bien.

S’il est vrai que le locataire est tenu au paiement des loyers et au respect de ses obligations contractuelles, il n’en demeure pas moins que toute victime s’oblige à modérer autant que possible son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet (Tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg, 17 novembre 1993, n° 1078/93 ; Cour d’appel, 26 février 1997, P. 30, p. 207 ; G. RAVARANI, « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 2006, n° 1092).

L’auteur du dommage doit rapporter la preuve que la victime avait la possibilité raisonnable de minimiser son dommage.

L’obligation de minimiser son dommage consiste, pour le créancier victime de l’inexécution, en l’obligation de réagir positivement face à la défaillance du débiteur afin de prendre toutes les mesures raisonnables pouvant limiter l’étendue du préjudice subi. Elle interdit au créancier de laisser s’aggraver inutilement son dommage, sous peine de ne pas obtenir l’entière réparation de celui-ci. Elle peut ainsi constituer, en cas de non-respect, un obstacle à l’indemnisation intégrale (JCl., Responsabilité civile et assurances, Fasc. 255-20, n° 73).

En l’espèce, les parties requérantes ne versent aucun élément établissant qu’elles auraient entrepris des démarches en vue de relouer le bien, ni qu’une relocation serait intervenue, et elles ont, en outre, tardé à récupérer les clés.

Dans ces conditions, il y a lieu de limiter le préjudice indemnisable au seul loyer du mois d’avril 2025.

Dans la mesure où le loyer applicable pour cette période était déjà réduit et où la partie défenderesse n’a pas davantage chiffré sa demande en réduction de loyer, il n’y a pas lieu d’examiner celle-ci.

Il est encore constant en cause que le loyer du mois d’octobre 2024 n’a pas été réglé, de même que les avances sur charges du mois de mars 2025. Il en découle que les parties requérantes sont en droit de prétendre au paiement de la somme de 3.200.- EUR au titre des arriérés de loyers et d’avances sur charges, ainsi que de l’indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice.

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. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation pécuniaire de l'exécution provisoire, les conditions n'étant pas réunies.
Il y a enfin lieu de réserver la demande relative aux dégâts locatifs, les parties requérantes indiquant être toujours dans l'attente des pièces justificatives nécessaires à son évaluation. Il convient également de réserver les demandes relatives à l'indemnité de procédure ainsi qu'aux frais et dépens.

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 des parties et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

dit que la résiliation unilatérale du contrat de bail intervenue au mois de mars 2025 n'est pas justifiée aux torts exclusifs des parties requérantes ;

dit que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord ;

par requalification partielle, **dit** la demande titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que de l'indemnité de relocation, fondée à concurrence de 3.200.-EUR, pour le surplus en déboute ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 3.200.- EUR au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que de l'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à compter du 7 août 2025, jusqu'à solde ;

réserve le surplus ainsi les frais et dépens de l'instance, avec la précision que l'affaire sera réappelée à la demande des parties requérantes.

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