Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3772/26
L-BAIL-245/26

Audience publique extraordinaire du 29 octobre 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 **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.),**
2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.),**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) étant présent lors de l'audience du 8 octobre 2026

sub 2) étant représenté par son mari PERSONNE2.) en vertu d'une procuration.

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 20 mars 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 mai 2026, puis refixée au 8 octobre 2026.

A la prédite audience, Maître Céline CORBIAUX et PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 20 mars 2026, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, pour :

- voir constater la résiliation du contrat de bail conclu le 28 mai 2024 au jour de la remise des clefs en date du 14 novembre 2025,
- les voir condamner au paiement du montant de 6.100 euros à titre de remboursement des loyers indûment payés pour les mois de décembre 2025 et janvier 2026,
- les voir condamner au paiement du montant de 5.600 euros à titre de restitution de la garantie locative,
- les voir condamner au paiement de la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 28 mai 2024, elle a pris en location auprès de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.800 euros à augmenter d'avances sur charges de 250 euros par mois.

Elle aurait encore presté une garantie locative de deux mois de loyers, à savoir la somme de 5.600 euros.

Le contrat de bail aurait été conclu pour une durée déterminée de 1 ans. Le renouvellement du contrat de bail n'aurait pas été prévu de façon automatique mais aurait été soumis à la condition d'une demande expresse du locataire avec un préavis de 3 mois avant le terme et aurait nécessité la signature d'un avenant. Le bail renouvelé serait alors conclu pour une durée indéterminée avec un préavis de résiliation libre d'autre contrainte de 3 mois.

Par un courriel du 29 mars 2025, PERSONNE1.) aurait proposé deux dates possibles pour son déménagement.

Suite à un courriel du 7 novembre 2025, PERSONNE1.) aurait quitté les lieux le 14 novembre 2025, de l'accord de PERSONNE2.) et PERSONNE3.). Aucun état des lieux n'aurait été réalisé, les clés ayant été déposées dans la boîte aux lettres des parties défenderesses.

Le bail conclu entre parties aurait partant été résilié le 14 novembre 2025.

PERSONNE1.) aurait cependant, par erreur, continué de payer les loyers pour les mois de décembre 2025 et janvier 2026. Actuellement, PERSONNE1.) sollicite le remboursement de la somme de 6.100 euros à titre de trop-payé de loyers.

Il y aurait encore lieu à condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au remboursement de la garantie locative de 5.600 euros alors qu'aucun dommage locatif ne serait à déplorer dans le logement en question.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent les demandes de PERSONNE1.).

En effet, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que les parties auraient oralement convenu d'une prolongation du contrat de bail jusqu'au 1er mars 2026.

Il n'y aurait en effet eu aucune résiliation du contrat de bail ni état des lieux de sortie pour une autre date. PERSONNE1.) aurait simplement déposé les clés de l'appartement dans leur boîte aux lettres en date du 14 novembre 2025.

Alors que le contrat de bail aurait continué ses effets jusqu'au 1er mars 2026, PERSONNE1.) resterait redevable du paiement du loyer et des avances sur charges jusqu'à cette date.

Ainsi, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent reconventionnellement à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du loyer et des avances sur charges de février 2026, à savoir la somme de 3.050 euros.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne s'opposent pas à la compensation entre les sommes redues par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges d'une part et la restitution de la garantie locative de l'autre.

Appréciation

Quant à la fin des relations contractuelles.

En l'espèce, les parties sont en désaccord quant à l'acceptation d'une résiliation anticipée du contrat de bail.

La résiliation d'un contrat de bail d'un commun accord n'est en principe soumise à aucune forme. Elle peut être tacite et elle peut donc être déduite de faits reconnus.

La résiliation doit cependant être certaine. La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute.

La résiliation anticipée du bail ne se conçoit que d'un commun accord qui, s'il peut être prouvé par tous moyens, doit, en effet, résulter d'éléments de fait établissant une intention réciproque non équivoque.

La preuve de l'accord des parties peut être déduite du consentement tacite des parties ; celui-ci peut être interféré des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification (cf. Les Novelles, Le louage de choses, 2ème éd. 2000, t. 1, n° 377).

Il est de principe que les obligations du locataire cessent du jour de l'établissement de l'état des lieux de sortie et de la remise des clés.

L'acceptation des clés, même sans formuler de réserves, ne saurait cependant valoir acceptation de la résiliation en l'absence de tout autre élément du dossier confortant la renonciation du bailleur à poursuivre l'exécution du bail (cf. Pas. 31 2/2001 Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 182).

Il appartient à celui qui invoque la résiliation d'un commun accord du bail d'en rapporter la preuve.

PERSONNE1.) expose avoir déposé les clés de l'appartement dans la boîte aux lettres de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en date du 14 novembre 2025. La fin des relations contractuelles serait ainsi à situer à cette même date.

La remise des clés dans la boîte à lettres ne saurait constituer une résiliation valable du bail et ne saurait impliquer l'accord du bailleur sur le départ du locataire.

L'article 2 du contrat de bail conclu entre parties a la teneur suivante :

« *Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 an, prenant effet le 28 mai 2024.*
A l'expiration du terme initial, le présent contrat ne sera pas renouvelé, sauf demande notifiée par lettre recommandée avec avis de réception par le locataire, moyennant un préavis de

trois mois avant l'expiration du contrat. En cas de reconduction, il sera établi un avenant au présent contrat. La reconduction se fera pour une durée indéterminée et pourra être librement résiliée moyennant un préavis de trois mois. »

Le premier terme du contrat de bail est venu à échéance le 28 mai 2025.

PERSONNE1.) s'est maintenue dans les lieux après cette date et a continué de régler le loyer et les avances sur charges, de sorte à ce qu'il y a lieu de retenir que la commune intention des parties a été de renouveler le contrat de bail.

Conformément aux dispositions du contrat de bail, ce renouvellement a été de durée indéterminée, sauf résiliation de l'une des parties endéans un délai de 3 mois.

Il y a lieu de constater que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver un accord des parties concernant une résiliation du contrat de bail pour le 14 novembre 2025.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent de leur côté qu'il a été d'un commun accord des parties que le contrat de bail prenne fin le 1er mars 2026.

A ces fins, ils se réfèrent à un courriel qui a été versé par PERSONNE1.) et qui leur a été envoyé en date du 7 novembre 2025.

("fichier")

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont jamais accepté une résiliation pour le 15 novembre 2025 telle que proposée par PERSONNE1.), une telle preuve n'étant pas rapportée (tel un *reply* à ce courriel).

Il ressort encore de la lecture dudit courriel que PERSONNE1.) s'est engagée à payer le loyer et les avances sur charges jusqu'au 1er mars 2026. Elle a effectivement continué de payer les loyers et avances sur charges pour les mois de décembre 2025 et janvier 2026, soit postérieurement à la date de résiliation avancée par elle-même.

Il s'ensuit que ce courriel est à interpréter dans ce sens que PERSONNE1.) propose que le contrat de bail conclu entre parties produise ses effets jusqu'à cette même date du 1er mars 2026.

La condition suspensive de cette proposition, à savoir qu'elle ne vaut que si aucun autre bail n'a été conclu avant cette date-butoir, n'a encore pas été réalisée. En effet, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aient conclu un nouveau contrat de bail avant le 1er mars 2026. PERSONNE2.) a montré – à l'audience et sur demande expresse du Tribunal - un contrat de bail pour l'appartement daté au 1er octobre 2026, mais le Tribunal ne saurait s'y référer alors que cette pièce n'a pas été communiquée en avance à la partie adverse.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur côté acceptent que la fin du bail soit située au 1er mars 2026.

Par conséquent, il y a accord des parties pour une **résiliation d'un commun accord** du contrat de bail les liant pour la date du **1er mars 2026**.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) est dans l'obligation de s'acquitter du loyer et des avances sur charges jusqu'à cette date.

Ainsi, il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant au paiement du loyer et des avances sur charges impayés pour le mois de février 2026 à hauteur du montant réclamé de **3.050 euros**.

Par analogie, la demande de PERSONNE1.) tendant au trop-payé de loyers est à déclarer **non-fondée**.

PERSONNE1.) ayant quitté les lieux et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne prétendant pas à d'autres sommes en relation avec d'éventuels dégâts locatifs ou d'autres impayés, il y a lieu de faire droit à la demande tendant au remboursement de la garantie locative pour le montant presté de **5.600 euros**.

Par compensation judiciaire, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont condamnés à payer à PERSONNE1.) la somme de (5.600 – 3.050) **2.550 euros**.

Alors que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont mariés, ils sont à condamner solidairement au paiement de ce montant.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer non-fondée.

Le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire prévue par l'article 115 du Nouveau Code de Procédure civile.

En tant que partie qui succombe au litige, PERSONNE1.) est à condamner au frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail é loyer, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle ;

dit que le contrat de bail conclu entre parties le 28 mai 2024 a été valablement résilié d'un **commun accord pour le 1er mars 2026** ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant au paiement du loyer et des avances sur charges de février 2026, soit pour un montant de 3.050 euros ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) du chef de trop-payé de loyers ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à la restitution de la garantie locative à hauteur de 5.600 euros ;

par **compensation** judiciaire ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de (5.600 - 3.050) **2.550 euros**, avec les intérêts légaux à compter du présent prononcé, jusqu'à solde ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière