

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1852/24  
du 31.5.2024

Dossier n° L-BAIL-859/23

## Audience publique du trente-et-un mai deux mille vingt-quatre

---

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 Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg ;

e t

**1) PERSONNE2.),**

demeurant à CH-ADRESSE2.), et

**2) PERSONNE3.),**

demeurant à CH-ADRESSE3.);

parties défenderesses au principal,

parties demandereses sur reconvention,

comparant par Maître Thomas WALSTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg le 13 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 10 mai 2024 à 9 heures, salle JP 0.02.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, tandis que les parties défenderesses au principal et demandereses sur reconvention, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), comparurent par Maître Thomas WALSTER, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 13 décembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, à lui payer la somme de 12.000.- euros, qui correspond au montant de la garantie locative non remboursée en fin de bail, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Le requérant demande en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des parties défenderesses à lui payer la somme de 1.500.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés, une indemnité de procédure de 2.000.- euros, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à toutes les demandes et sollicitent à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer la somme de 20.000.- euros au titre d'arriérés de loyers, la somme de 18.750.- euros au titre de l'augmentation de loyer non payée, la somme de 9.000.- euros pour la réparation de piscine et la somme de 3.314,01.- euros pour d'« *autres travaux de rénovations* ». Ils réclament finalement une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros.

### **1) Moyens et demandes des parties**

PERSONNE1.) expose avoir pris en bail auprès des parties défenderesses, par contrat de bail du 20 octobre 2018, une maison sise à L-ADRESSE4.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 4.000.- euros.

Le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord au 31 mai 2023 et le même jour un état des lieux de sortie contradictoire aurait été dressé entre les parties.

Nonobstant le fait que la maison ait été libérée dans un état propre et sans dégâts locatifs et en l'absence d'arriérés de loyers, les parties défenderesses refuseraient, malgré plusieurs demandes et une mise en demeure, le remboursement de la garantie locative. Il précise en outre qu'il aurait en cours de bail fait réparer, à ses frais, la chaudière, le chauffage de la piscine et avoir fait installer un grillage autour de la maison.

Les parties défenderesses reconnaissent ne pas avoir remboursé la garantie locative et expliquent qu'à la fin du bail, les relations se seraient tendues entre les parties.

Elles s'opposent à toutes les demandes de PERSONNE1.) et formulent plusieurs demandes reconventionnelles.

Les défendeurs réclament tout d'abord la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer la somme de 20.000.- euros correspondant à cinq mois de loyers pour les mois de juin à octobre 2023. Ils estiment que le contrat de bail n'aurait pas été valablement résilié par leur ancien locataire. Ainsi, aux termes du contrat de bail, la résiliation du bail ne pourrait intervenir que par courrier recommandé. Or, en l'absence du respect de cette formalité, ils estiment que le contrat de bail aurait pris fin à son échéance, soit en octobre 2023.

En outre, ils affirment avoir augmenté le loyer mensuel d'un montant de 1.875.- euros à partir du mois de janvier 2023. Par conséquent, ils réclament la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer la somme de 18.750.- euros au titre des augmentations de loyer non payées pour la période de janvier 2023 à octobre 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent en outre la condamnation de PERSONNE1.) au titre de dégâts locatifs pour la somme de 12.314,01.- euros. Plus précisément, ils réclament le montant de 9.000.- euros pour la piscine et la somme de 3.314,01.- euros pour d'« autres travaux de rénovation ».

Ils réclament finalement une indemnité de procédure de 1.000.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) réplique en précisant que par courriel du 30 décembre 2022, PERSONNE2.) l'aurait informé de son intention d'augmenter le loyer mensuel. Il aurait refusé cette augmentation importante du loyer par courriel du 31 décembre 2022 et aurait par le même courriel résilié le contrat de bail. Plusieurs courriels auraient par la suite été échangés entre les parties et la résiliation du contrat de bail aurait finalement été acceptée par les bailleurs par courriel du 14 mars 2023 avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2023. Comme les parties auraient en plus établi un état des lieux contradictoire, l'acceptation de la résiliation au 1<sup>er</sup> juin 2023 ne ferait aucun doute. Il s'oppose dès lors aux demandes reconventionnelles relatives tant au paiement des loyers pour les mois de juin à octobre 2023 qu'au paiement des arriérés d'augmentation du loyer. Les bailleurs n'auraient pas motivé leur demande d'augmentation du loyer et aucun accord n'aurait été trouvé par les parties.

Il conteste finalement les demandes au titre des dégâts locatifs. Non seulement l'état des lieux de sortie ne documenterait aucun dégât au niveau de la piscine, mais les anciens bailleurs se contenteraient de verser un courriel daté plus d'un an après la libération des lieux avec une estimation des coûts. En ce qui concerne le devis pour les « autres travaux de rénovation », celui-ci aurait également été établi plus d'un an après la fin du bail. Aucune information ne serait fournie quant au dégât des eaux allégué et le devis aurait été établi sur base de photos, la société SOCIETE1.) ne s'étant pas déplacée pour constater d'éventuels dégâts et d'évaluer les travaux nécessaires ainsi que leurs coûts.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent tout accord pour une résiliation anticipée du contrat de bail au 31 mai 2023, l'accord exprimé dans le courriel du 14 mars 2023 aurait uniquement pour objet les arriérés de loyers pour un montant de 28.000.- euros.

## **2) Appréciation**

Le tribunal est tout d'abord saisi d'une demande en restitution de la garantie locative pour un montant de 12.000.- euros.

En ce qui concerne la garantie locative, le tribunal rappelle que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive,

dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pour s'opposer à la demande de PERSONNE1.).

*Quant aux arriérés de loyers pour la période de juin 2023 à octobre 2023*

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent tout d'abord que le contrat de bail n'aurait pas été valablement résilié avec effet au 31 mai 2023 et qu'il aurait dès lors pris fin à son échéance, soit en octobre 2023, et réclament par conséquent la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer la somme de 20.000.- euros (5 x 4.000).

Ils reprochent à PERSONNE1.) de ne pas avoir résilié le contrat de bail par courrier recommandé tel que prévu par le contrat de bail, tandis que l'ancien locataire estime que la résiliation du contrat de bail par courriel serait non seulement valable mais que les anciens bailleurs l'auraient expressément acceptée.

Le tribunal rappelle tout d'abord qu'il appartient à celui qui invoque la résiliation d'un commun accord d'en rapporter la preuve, donc en l'espèce à PERSONNE1.).

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 (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, éd. 2000, n° 377).

La résiliation unilatérale se définit comme la manifestation unilatérale de volonté par laquelle une des parties entend mettre fin au bail.

S'agissant d'un acte unilatéral de volonté, elle n'a pas besoin d'être acceptée par la partie cocontractante.

La résiliation unilatérale n'est soumise à aucune forme particulière.

Au cas où le bail prévoit que la résiliation doit se faire par lettre recommandée, le congé donné sous une autre forme est néanmoins valable à condition que la volonté de mettre fin au bail soit clairement exprimée et que le destinataire reconnaisse avoir reçu la résiliation, respectivement que la partie qui se prévaut de la résiliation prouve qu'elle a porté la résiliation à la connaissance de l'autre partie dans les délais prévus au contrat.

En effet, la formalité du courrier recommandé n'a pour but que d'assurer la réception du congé et d'en faciliter la preuve.

Le congé donné dans une forme équipollente à celle prévue au contrat de bail est valable (M. HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, P. 31, n° 142).

PERSONNE1.) pouvait donc valablement résilier le contrat de bail par courriel à condition que sa volonté de mettre fin au bail soit clairement exprimée dans ledit courriel et que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) reconnaissent avoir reçu le courriel en question.

Il résulte des termes du courriel de PERSONNE1.) du 31 décembre 2022, en réponse à un courriel de la veille de PERSONNE2.), qu'il entend résilier le bail moyennant un préavis de trois mois, soit au 31 mars 2023.

L'accord du bailleur avec cette résiliation n'est pas requis mais il doit être établi que celui-ci a bien reçu l'information quant à la résiliation du contrat de bail (voir en ce sens TAL 3<sup>ème</sup> ch., 23 novembre 2021, rôle TAL-2021-04558).

Au regard du courriel du 9 février 2023, il résulte clairement que les bailleurs ont bien reçu ce courriel (« *I received your termination notice* ») même s'ils rappellent que suivant contrat de bail, cette résiliation aurait dû intervenir par courrier recommandé avec un préavis de trois mois avant l'échéance du bail. Néanmoins, ils précisent qu'ils pourraient accepter une résiliation anticipée en cas d'accord entre les parties, puis par courriel du 14 mars 2023 écrivent « *Let's go ahead with June 1 (or actually May 31)* ».

Il est partant établi que les anciens bailleurs étaient bien informés de la résiliation du contrat de bail et l'ont acceptée avec effet au 31 mai 2023.

Le contrat de bail ayant pris fin au 31 mai 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont par conséquent à débouter de leur demande au titre des loyers pour les mois de juin à octobre 2023.

*Quant à l'augmentation du loyer pour la période de janvier 2023 à octobre 2023*

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) affirment en outre avoir augmenté le loyer mensuel de 4.000.- euros à 5.875.- euros en raison de l'augmentation du taux d'intérêt de leur prêt bancaire pour l'acquisition de la maison. Ils renvoient à leur courriel du 30 décembre 2022 dans lequel PERSONNE2.) indique « *Due to the increase in interest rates (our rate from our bank gradually more than doubles in 2022, from 1.55% to 3.55%!), I have to increase also the rent from EUR 4,000/mt to EUR 5,875/mt, corresponding to the increased interest rate. As you pay-up the whole year again, that would be a total of EUR 70,500 for the period from Nov 1, 2022 unit Oct 31, 2023. Please pay this amount no later than on Jan 15, 2023 to our usual account (see RIB attached)* ».

Cette demande a été refusée par PERSONNE1.) par courriel du 31 décembre 2022.

L'alinéa 4 du contrat de bail dispose que « *Le locataire, en tout état de cause, est tenu au paiement du loyer, aucun motif ne l'autorise, même provisoirement à arrêter ou à suspendre le paiement du loyer. A la fin de chaque période de location de trois ans le montant du loyer pourra être révisé d'un commun accord conformément aux prescriptions de la loi concernant la location des habitations privées. (...)* ».

Outre les dispositions de l'article 1134 du Code civil, le tribunal rappelle en outre que les articles 8 et suivants de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit en détail la procédure applicable en cas de désaccord entre les parties quant à une augmentation du loyer.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas accepté l'augmentation du loyer mensuel et que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas fait appel à la commission des loyers compétente pour aboutir à une augmentation du loyer.

Par conséquent, il y a lieu de constater que le loyer n'a pas été valablement augmenté et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont partant à débouter de leur demande en paiement des arriérés d'augmentation de loyer.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent enfin la condamnation de PERSONNE1.) à les indemniser pour des dégâts locatifs au niveau de la piscine ainsi que pour d'« *autres travaux de rénovation* ».

Un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé entre les parties en date du 31 mai 2023 (PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant mandaté un agent immobilier à cette fin).

Suivant l'article 1732 du Code civil, « *[le locataire] répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (cf. Trib. d'arr. Lux., 27 mars 2012, BIJ n° 8/12, p. 157).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) est une obligation de résultat dans son chef. 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 d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. Trib. d'arr. Lux., 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. Trib. d'arr. Lux., 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le Tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

Il appartient dès lors dans un premier temps à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de prouver les dégâts allégués.

Ils réclament tout d'abord la somme de 9.000.- euros pour des travaux à réaliser à la piscine, sans cependant préciser quels seraient les dégâts. A l'appui de leur demande, ils versent un courriel de la société SOCIETE2.) selon lequel un montant entre 9.000.- euros et 12.000.- euros serait à prévoir pour « *la remise en état de votre piscine nettoyage bassin + changement filtration et traitement auto* ».

L'état des lieux de sortie est muet quant à l'état de la piscine. Seule la mention « *système chauffage eau piscine refait au frais du locataire* » figure à l'état des lieux.

A défaut pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de prouver l'existence de dégâts locatifs à la piscine, ils sont à débouter de leur demande.

Ils réclament en outre la somme de 3.314,01.- euros pour d'« *autres travaux de rénovation* », sans fournir plus de détails. Ils versent un devis de la société SOCIETE1.) du 5 mars 2024 pour la réparation d'un dégât des eaux « *Behebung Abwasserschadens durch 1x WC Anlage (von EG bis Keller)* ».

A nouveau, l'état des lieux de sortie ne reprend aucunement l'existence d'un dégât des eaux. Au contraire, l'état des lieux indique pour l'espace sauna situé au sous-sol et pour l'« *espace relaxation* » situé également au sous-sol qu'un dégât des eaux a eu lieu en décembre 2022 et que « *tout a été refait* ».

A défaut d'avoir établi l'existence d'un quelconque dégât des lieux au 31 mai 2023, la demande en indemnisation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) est à déclarer non fondée.

### *Conclusion*

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant été déboutés de toutes leurs demandes reconventionnelles, la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est fondée pour un montant de 12.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 décembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Sur demande du tribunal, la mandataire de PERSONNE1.) a reconnu qu'il n'existe aucune base légale à voir condamner les parties PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, au montant réduit. Il n'y a par conséquent pas lieu de faire droit à cette demande.

#### *Demandes accessoires*

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à lui payer la somme de 1.500.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés.

A défaut pour PERSONNE1.) de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, il est à débouter de cette demande.

Il réclame en outre une indemnité de procédure d'un montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament le montant de 1.000.- euros sur la même base légale.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, au regard de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant de 800.- euros et de rejeter la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant succombé au litige, ils sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

## **Par ces motifs**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**d é c l a r e** les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au titre des arriérés de loyers pour la période de juin 2023 à octobre 2023 et en **d é b o u t e** ;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au titre des arriérés d'augmentation de loyer et en **d é b o u t e** ;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au titre d'indemnisation pour dégâts locatifs et en **d é b o u t e** ;

**d i t** fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative pour un montant de 12.000.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 12.000.- (douze mille) euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 décembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre des frais et honoraires d'avocat exposés et en **d é b o u t e** ;

**d i t** fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour un montant de 800.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 800.- (huit cents) euros ;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier