

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 779/25  
L-BAIL-539/24

**Audience publique du 26 février 2025**

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

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

représentée par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant Luxembourg

e t

1 ) **PERSONNE1.)**, et son époux

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

**parties défenderesses au principal**  
**parties demanderesses par reconvention**

comparant par Maître Sabine DELHAYE-DELAUX, avocate à la Cour,  
demeurant à en personne

-----

**Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 19 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 septembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Sabine DELHAYE-DELAUX se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 novembre 2024, puis refixée au 27 novembre 2024 et ensuite au 22 janvier 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, ce dernier en représentation de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, et Maître Sabine DELHAYE-DELAUX 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:**

Par requête déposée au greffe le 19 juillet 2024, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 42.500.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir constater la résiliation du contrat de bail, sinon déclarer résilié le bail

existant entre parties et le défendeur s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine suivant la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Finalement, elle demande encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.500.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire.

La requérante expose que la société SOCIETE2.) SCI a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), suivant contrat de bail signé en date du 13 mai 2014 avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> juin 2014, pour une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 850.- EUR et payable par avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

En date du 22 novembre 2017, suivant acte notarié (volume 2991, no 58) l'immeuble en question a été cédé par SOCIETE2.) à la société SOCIETE3.) SA. Cette dernière a ensuite été absorbée par fusion par la partie demanderesse avec un transfert de tous les actifs et passifs de la société absorbée à la société absorbante, de sorte qu'elle est devenue propriétaire de la maison d'habitation précitée.

La société SOCIETE1.) SARL reproche aux parties défenderesses de payer le loyer de façon irrégulière et d'avoir entretemps accumulé 42.500.- EUR de dettes à titre d'arriérés de loyer, montant auquel il conviendrait de les condamner.

Plusieurs courriers de mise en demeure auraient été adressés aux parties défenderesses qui auraient fait la sourde oreille.

Au vu des loyers impayés, la partie requérante a résilié le contrat de bail en date du 26 février 2024 avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2024. Toutefois, les lieux n'auraient toujours pas été libérés et aucun des loyers en souffrance n'aurait été réglé à ce jour.

Dans l'hypothèse, où la résiliation ne serait pas effective au 1<sup>er</sup> juin 2024, la requérante sollicite encore la résiliation judiciaire pour faute du contrat de bail en raison des manquements des locataires ainsi que leur déguerpissement endéans un délai de quinzaine.

À l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SARL a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la porter à la somme totale de 47.600.- EUR suivant décompte actualisé versé en cause.

Il échet de lui en donner acte.

En réplique aux arguments des parties défenderesses, la requérante a indiqué ne jamais avoir reçu les clés de la part des parties défenderesses après qu'elles aient quitté les lieux.

Sur question du tribunal, elle a déclaré ne pas avoir adressé de mises en demeure à cette fin et pour réaliser un état des lieux de sortie en bonne et due forme.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) pour leur part ne contestent pas redevoir des arriérés de loyer à la partie requérante, toutefois ceux-ci ne seraient pas dus sur la période allant de juillet à janvier 2025.

Quant au déguerpissement, celui-ci serait devenu sans objet étant donné qu'ils auraient quitté les lieux pour le 1<sup>er</sup> juillet 2024. À ce titre, ils accepteraient qu'il soit constaté que le contrat de bail a été résilié tel que soutenu par la partie requérante au 1<sup>er</sup> juin 2024. Les parties défenderesses font encore valoir que le bailleur aurait contrevenu à ses obligations, étant donné que la maison aurait été affectée de moisissures ainsi que d'autres vices importants tels que l'absence d'eau chaude et qu'elles en auraient informé le bailleur par courrier du 9 octobre 2023. À l'appui de leur prétention, elles versent un rapport du Ministère de la Santé daté du 19 février 2024 qui a inspecté les lieux et conclu que « *le logement ne répond actuellement pas aux critères d'un logement sain ni aux critères d'habitabilité* ».

Quant à l'indemnité de procédure, celle-ci serait à rejeter, l'iniquité n'étant pas donnée en l'espèce. La partie requérante serait encore à débouter de sa demande en remboursement des frais d'avocats, étant donné qu'ils n'auraient commis aucune faute ouvrant droit à réparation.

Sur question du tribunal, la mandataire des parties défenderesses a indiqué ignorer s'il y a eu remise des clés en l'espèce au bailleur par les locataires.

À titre reconventionnel, les parties défenderesses ont sollicité une indemnité de procédure à hauteur de 2.500.- EUR.

### **Appréciation**

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

La partie demanderesse a, par courrier recommandé en date du 26 février 2024, procédé à la résiliation du contrat de bail entre parties avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2024. Les parties défenderesses ont déclaré avoir accepté cette résiliation, de sorte qu'il y a lieu de déclarer le bail résilié à cette date.

Etant donné qu'il n'est pas contesté que les locataires ont quitté les lieux en date du 1<sup>er</sup> juillet 2024, la demande en déguerpissement est à déclarer sans objet.

Quant aux arriérés de loyers, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne contestent pas redevoir sur la période allant de l'an 2020 au mois de mai 2024 inclus, soit sur l'intégralité de la période pendant laquelle des loyers peuvent être réclamés au vu de la date de résiliation retenue précédemment.

La requérante peut partant prétendre à la somme de  $(5.959 + 10.200 + 10.200 + 10.200 + 5 \times 850) = 40.809$ .- EUR à titre d'arriérés de loyer et d'avance sur charges.

Quant aux loyers subséquents réclamés par la requérante, il convient de rappeler qu'il est de principe que le bailleur qui ne bénéficie pas de la jouissance des lieux tant qu'il n'a pas reçu les clés peut en contrepartie exiger les paiements des loyers jusqu'à la date de remise des clés.

En effet, il est de jurisprudence qu'un déménagement ou la signature d'un autre contrat de bail ne libère pas le locataire. Il doit procéder à la remise des clés au propriétaire.

En l'occurrence, il n'est pas contesté que les locataires ont quitté les lieux en date du 1<sup>er</sup> juillet 2024. Toutefois, le bailleur affirme qu'à ce jour, il n'a pas reçu les clés, et le mandataire des parties défenderesses a indiqué ignorer si celles-ci ont bien été restituées.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que les parties défenderesses ont quitté les lieux sans restituer les clés au bailleur.

Tout créancier doit prendre les mesures raisonnables qui s'imposent pour ne pas aggraver le préjudice subi ou pour en diminuer l'étendue. La partie lésée risque, au cas où elle n'exécute pas son obligation à cet égard, de limiter son droit à la réparation du dommage, dans la mesure où il aurait pu être évité ou empêché. En matière locative, le bailleur se doit dès lors de limiter dans toute la mesure du possible la durée de l'indisponibilité du bien loué ; il est tenu de consentir un effort raisonnable afin de trouver un

nouveau locataire (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 417).

Il est constant en cause que les locataires ont quitté les lieux le 1<sup>er</sup> juillet 2024 et le bailleur ne conteste pas avoir eu connaissance de ce fait.

Le tribunal retient dès lors que le bailleur aurait nécessairement dû entretemps procéder à un changement de serrure et reprendre possession des lieux afin de limiter son dommage et ne pas attendre jusqu'en l'an 2025.

En outre, aucune mise en demeure n'a été adressée par le bailleur afin de récupérer ses clés, respectivement pour réaliser un état des lieux de sortie.

Le tribunal retient dès lors que le bailleur peut encore prétendre aux loyers de juin et juillet 2024 au vu de la non-restitution des clés.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de  $[40.809 + (2 \times 850) =]$  42.509.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 19 juillet 2024, jusqu'à solde.

Au vu de ce qui précède, la demande en déguerpissement est encore à déclarer sans objet.

Quant aux désordres ayant affecté le bien pris en location, notamment les problèmes de moisissures et l'absence d'eau chaude constatés dans le rapport dressé par le Ministère de la Santé en date du 19 février 2024, les parties défenderesses n'en ont toutefois pas tiré de conséquence juridique, de sorte que le tribunal n'analysera pas davantage ce point.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Les parties défenderesses sont cependant à débouter de leur demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité de procédure.

Quant aux frais d'avocat exposés par la partie requérante, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d'avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, la société SOCIETE1.) SARL est à débouter de ce chef de sa demande.

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.* »

En l'espèce, il y a dette reconnue pour presque l'intégralité des arriérés de loyers et de charges, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) doivent en supporter les frais.

### Par ces motifs

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,

**donne** acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyer et de charges;

la **déclare** recevable ;

**déclare** la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) à titre d'indemnité de procédure recevable ;

**constate** que le contrat de bail a été résilié avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2024 ;

**déclare** la demande en déguerpissement sans objet ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 42.509.- EUR et pour le surplus en déboute;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme 42.509.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice à savoir le 19 juillet 2024, jusqu'à solde;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**dit** la demande d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile **non fondée** et en déboute ;

**dit** la demande de la société SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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