

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1797/25
L-BAIL-601/24

Audience publique du 26 mai 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

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **AUS-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

élisant domicile à l'étude de Maître Karine BICARD à L-4123 ESCH-SUR-ALZETTE, 51, rue du Fossé

comparant à l'audience par Maître Karine BICARD, avocate à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Samet KURT, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 août 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 septembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Ersan ÖZDEK se présenta pour PERSONNE3.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 30 octobre 2024. Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

Lors de l'audience du 27 mars 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Karine BICARD et Maître Samet KURT, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, 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 le 20 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à leur payer la somme de 14.520.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux sur la somme de 7.260.- EUR à partir du 21 mai 2024 et sur la somme de 7.260.- EUR à compter du 8 juillet 2024, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties à la date du 31 juillet 2024, sinon à la date du jugement à intervenir.

Les requérants sollicitent encore la condamnation de la partie défenderesse à leur payer la somme de 9.500.- EUR à titre de réparation de divers dégâts locatifs ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les requérants exposent avoir, suivant contrat de bail conclu en date du 24 novembre 2021, donné en location à PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE3.) moyennant un loyer mensuel de 3.500.-EUR ainsi que d'avances sur charges s'élevant à 130.-EUR par mois.

Depuis février 2023, le locataire aurait réglé les loyers avec retard et en date du 5 mars 2024, une résiliation d'un commun accord aurait été proposée aux bailleurs avec effet au 1^{er} mai 2024, proposition qui aurait cependant été refusée, le délai de préavis étant trop court.

Toutefois, le locataire aurait quitté les lieux au courant du mois d'avril 2024 en ne laissant qu'une seule clé à l'agent immobilier s'occupant de la location. En date du 1^{er} mai 2024, la partie défenderesse aurait alors été mise en demeure de régler les arriérés de loyers s'élevant à 7.260.- EUR.

En outre, l'agence immobilière en charge de la location des lieux aurait constaté divers désordres et aurait enjoint par courriel daté du 26 avril 2024 à la partie défenderesse d'y remédier. En date du 8 juillet 2024, le locataire aurait à nouveau été mis en demeure de payer le solde des loyers s'élevant dorénavant à 14.520.- EUR, alors qu'un nouveau locataire a été trouvé pour le 1^{er} août de la même année. Les requérants en déduisent qu'une résiliation d'un commun accord est intervenue avec effet au 31 juillet 2024 au vu de la reprise du bail par un nouveau locataire.

À l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont réduit leur demande à titre de dégâts locatifs pour la porter à 2.250.- EUR, montant forfaitaire auquel ils ont évalué les divers frais de remise en état. Pour le surplus, ils ont maintenu leurs demandes et ont fait valoir que la partie défenderesse n'aurait pas respecté le délai de préavis.

La partie défenderesse reconnaît redevoir les loyers jusqu'au mois de mai 2024 inclus. Toutefois, elle fait valoir que la proposition de résiliation anticipée du bail avec effet au 31 mai 2024 a été acceptée, les bailleurs ayant procédé immédiatement à une visite des lieux et auraient récupéré les clés. A ce titre, PERSONNE3.) verse l'échange de correspondance entre parties à ce sujet.

Concernant les dégâts locatifs, aucun état des lieux ne serait versé en cause et il n'aurait pas été convoqué à l'établissement d'un tel constat. Aucun reportage photographique ne serait produit et il n'existerait d'ailleurs pas d'état des lieux d'entrée, de sorte que la demande afférente serait à rejeter.

À titre reconventionnel, PERSONNE3.) a sollicité la condamnation des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- EUR ainsi que la restitution de la garantie locative.

Appréciation

La requête introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'ailleurs non autrement querellée, est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi.

Il en va de même de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE3.).

Quant au fond

➤ Quant à la résiliation du bail et aux arriérés de loyers

La partie défenderesse fait valoir que la résiliation du contrat de bail a eu lieu d'un commun accord entre elle et les bailleurs pour le 31 mai 2024, de sorte que les requérants ne sauraient lui réclamer des arriérés de loyers postérieur à cette résiliation.

Les requérants contestent l'existence d'un tel accord entre parties et soutiennent que la résiliation du contrat de bail a été refusée pour le 31 mai 2024 tel qu'il ressortirait du courrier de l'agence immobilière versé en cause. Il n'aurait été procédé qu'à une visite des lieux ainsi qu'à la planification de visites avec d'éventuels repreneurs afin de limiter les dettes de la partie défenderesse qui ne payait déjà plus ses loyers.

La résiliation d'un contrat de bail d'un commun accord n'est en principe soumise à aucune forme. Elle peut être tacite.

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

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

En l'espèce, l'article 5 du contrat de bail prévoit que « *Le présent contrat court à partir du 01/12/2021 pour une période de 3 années renouvelable automatiquement à l'échéance d'année en année/ pour un nouveau triennat, sauf si les locataires ou le bailleur y renoncent, par lettre recommandée au moins 3 mois avant l'échéance du bail.* »

Concernant la résiliation d'un commun accord du bail, le tribunal relève en premier lieu qu'il appert d'un courriel rédigé par l'agence immobilière en date du 19 mars 2024, que la proposition de résiliation du bail au 31 mai 2024 n'a pas été acceptée, alors que le délai de préavis était trop court. Il semble se dégager des échanges subséquents que les bailleurs avaient

accepté une libération pour le 31 mai à la condition qu'un nouveau repreneur pourrait être retrouvé rapidement, ce qui n'a toutefois pas été le cas en l'espèce.

Ainsi, dans la mesure où la partie défenderesse ne rapporte pas de façon non équivoque que la demande de résiliation anticipée ait été acceptée, et que la date anniversaire du contrat de bail est le 1^{er} décembre 2024, il y a lieu de retenir que le locataire a quitté les lieux sans respecter le délai de préavis, le bail ne pouvant être résilié avant le terme.

Étant donné qu'il est constant en cause qu'un nouveau locataire a emménagé dans les lieux en date du 1^{er} août 2024, les parties requérantes peuvent prétendre aux loyers échus jusqu'au 31 juillet 2024, date à laquelle le bail a été résilié par la reprise des lieux par un nouveau locataire.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 14.520.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux sur la somme de 7.260.- EUR à partir du 21 mai 2024, date de la mise en demeure, et sur la somme de 7.260.- EUR à compter du 20 août 2024, date de la demande en justice, le tout jusqu'à solde.

➤ quant aux dégradations et dégâts locatifs

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Selon l'article 1732 du même Code, (le preneur) 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.

Conformément à l'article 1732 précité du Code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant 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.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa

vétusté. 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. Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové, respectivement dans un état neuf.

Il est encore de principe que les lieux loués doivent être remis au bailleur dans un état propre.

Il convient encore de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, le tribunal constate qu'aucun état des lieux de sortie en bonne et due forme n'a été réalisé et qu'il n'existe à part un courriel de l'agence immobilière listant divers travaux de réfection à effectuer aucun élément probant établissant la nature et l'étendue des prétendus dégâts.

En application des principes susénoncés, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande relative aux dégâts locatifs.

➤ Remboursement de la garantie locative

PERSONNE3.) a, à titre reconventionnel, sollicité le remboursement de la garantie locative de 7.260.- EUR.

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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, 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, P31 n° 2/2001, n° 65).

Au vu des développements qui ont précédé, le tribunal a retenu que la partie défenderesse est uniquement redevable de la somme de 14.320.-EUR.

La garantie locative étant de 7.260.-EUR, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ces montants.

➤ Quant aux indemnités de procédure :

Les requérants et le défendeur réclament encore chacun la somme de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) est cependant à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

➤ L'exécution provisoire

La partie demanderesse a sollicité l'exécution provisoire du présent jugement.

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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE3.) est encore 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 à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevable ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) recevable ;

constate que le bail a été résilié avec effet au 31 juillet 2024 ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 14.520.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux sur la somme de 7.260.- EUR à partir du 21 mai 2024, date de la mise en demeure, et sur la somme de 7.260.- EUR à compter du 20 août 2024, date de la demande en justice, le tout jusqu'à solde ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en indemnisation pour dégâts locatifs ;

dit que PERSONNE3.) dispose d'une créance de 7.260.- EUR au titre de restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire entre ces montants ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboute PERSONNE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) 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