

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1985/26
L-BAIL-308/25

Audience publique du 21 mai 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 Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société civile immobilière **SOCIETE1.) SCI**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son conseil de gestion actuellement en fonctions

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Emilie SCHEIDT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claudio ORLANDO, 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 1^{er} avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 mai 2025, puis refixée au 23 octobre 2025, puis refixée au 15 janvier 2026, puis refixée au 12 mars 2026 et finalement refixée au 23 avril 2026.

A la prédite audience, Maître Yusuf MEYNIUGLU et Maître Emilie SCHEIDT, en remplacement de Maître Claudio ORLANDO, 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,

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 en date du 1^{er} avril 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) SCI devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir annuler le contrat de bail conclu le 19 août 2019 pour cause illicite à partir du 13 mars 2023, date d'un constat d'insalubrité dressé par la Direction de la Santé,
- condamner la société SOCIETE1.) SCI à la restitution des loyers perçus entre le 13 mars 2023 et le 30 septembre 2023 pour un total de 5.200 euros,
- condamner la société SOCIETE1.) SCI à la restitution de la caution locative pour un total de 2.400 euros ;
- condamner la société SOCIETE1.) SCI au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- 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 9 août 2019, elle a pris en location auprès de la société SOCIETE1.) SCI un studio sis à L-ADRESSE3.). La date d'effet dudit contrat de bail avait été fixé au 15 août

2019 et la durée a été déterminée à une année renouvelable. Le loyer mensuel s'élevait à 800 euros et une garantie locative de 2.400 euros avait été versée le 12 août 2019.

Suite à des fuites d'eau dans le logement en question et des moisissures qui s'en sont suivies, le Ministère de la Santé aurait procédé à une visite dudit logement et aurait constaté son insalubrité par un rapport du 27 mars 2023, suite à quoi le bourgmestre de la Ville de Remich aurait exigé la remise en état des lieux par un courrier du 25 mai 2023. Suite au refus de s'exécuter de la part du bailleur, le bourgmestre aurait finalement procédé à la fermeture des lieux le 31 août 2023.

PERSONNE1.) n'aurait eu d'autre choix que de résilier unilatéralement le contrat de bail par un courrier recommandé du 31 août 2023. La remise des clés aurait finalement été actée le 2 novembre 2023 mais PERSONNE1.) serait effectivement partie des lieux le 30 septembre 2023.

La société SOCIETE1.) SCI resterait actuellement en défaut de rembourser la garantie locative à hauteur de 2.400 euros et les loyers indûment perçus suite au constat d'insalubrité du Ministère de la Santé du 13 mars 2023.

Par application des articles 1131 et 1133 du code civil, le contrat de bail signé entre parties serait à déclarer nul pour cause illicite alors que le logement donné en location n'aurait pas été, à compter du 13 mars 2023, conforme aux prescriptions légales en matière de salubrité, d'hygiène et d'habitabilité.

La société SOCIETE1.) SCI

La société SOCIETE1.) SCI conteste les demandes adverses.

En ce qui concerne la nullité du contrat de bail, la société SOCIETE1.) SCI fait valoir qu'en 2019, le logement pris en location était dans un bon état. Il n'y aurait partant pas eu de vice originaire, de sorte à ce qu'il n'y aurait pas lieu à prononcer l'annulation rétroactive du contrat de bail.

La résiliation du contrat de bail du 31 août 2023 s'opposerait néanmoins aux parties en cause.

Quant à l'origine des dégâts, dont ni l'existence ni l'importance sont contestée, la société SOCIETE1.) SCI soutient qu'il ne serait pas clairement établi quelle en serait la cause : une suroccupation des lieux (contrat de bail signé avec une personne -PERSONNE1.)- mais une occupation effective de 4 personnes aurait été établie), un problème lié à la copropriété ou même le fait d'un tiers.

Concernant la demande adverse tendant au remboursement des loyers, la société SOCIETE1.) SCI souligne que la remise des clés n'a eu lieu que le 2 novembre

2023, de sorte à ce que PERSONNE1.) resterait redevable des loyers payés jusqu'à cette date.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SCI a formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de PERSONNE1.) au montant total de 6.223,39 euros à titre de dégâts locatifs.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Ce montant serait à compenser judiciairement avec le montant de la garantie prestée à hauteur de 2.400 euros.

La société SOCIETE1.) SCI a également formulé une demande reconventionnelle tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 750 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.)

En tant que réplique, PERSONNE1.) a fait valoir que les infiltrations en question seraient apparues en 2021.

PERSONNE1.) a encore admis que même après l'avis de fermeture des lieux, elle-même, son compagnon et ses deux enfants sont restés dans les lieux jusqu'à un déménagement vers ADRESSE4.).

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) a donné son autorisation afin de consulter le Registre National des Personnes Physiques afin de pouvoir déterminer la date exacte du déménagement.

PERSONNE1.) conteste ensuite les dégâts locatifs allégués par la société SOCIETE1.) SCI alors qu'aucun défaut dépassant l'usure normale n'aurait été constaté.

Appréciation

Les faits suivants sont constants en cause :

Par un contrat de bail du 9 août 2019 avec effet au 15 août 2019, PERSONNE1.) a pris en location auprès de la société SOCIETE1.) SCI un studio sis à L-ADRESSE3.).

Le loyer convenu entre parties a été fixé à 800 euros par mois à augmenter d'avances sur charges de 50 euros par mois et PERSONNE1.) a versé une garantie locative de 2.400 euros en date du 12 août 2019.

A partir d'une date non autrement établie, PERSONNE1.) a occupé les lieux ensemble avec son compagnon et ses deux enfants et ce en violation de l'article « Objet » du contrat de bail. En effet, prévoit l'occupation effective d'une seule personne adulte sauf accord du bailleur, lequel n'a cependant jamais été recueilli.

Suite à une détection de fuite et d'infiltrations, la Direction de la Santé auprès du Ministère de la Santé a, sur demande de PERSONNE1.), procédé à une visite des lieux le 13 mars 2023.

Il ressort de ce rapport l'occupation des lieux par trois personnes ainsi que l'existence de moisissures et une absence d'aération suffisante provoquée par la suroccupation des lieux et des fenêtres qui ne s'ouvrent pas complètement.

Ce constat prévient des risques liés à l'humidité, les moisissures et la suroccupation mais n'en tire pas de conséquences.

Suite à ce constat, la Ville de Remich a, le 25 mai 2023, « prié » le bailleur de remédier sans délai à *« cette situation intolérable et de rendre le logement conforme aux critères d'un logement sans tels qu'ils sont stipulés par la loi. Si, cependant, vous refusez de réaliser les travaux nécessaires pour remettre le logement conforme aux normes de sécurité et de salubrité en vigueur, nous allons fermer aux fins d'habitation cet appartement. »*

Par une décision du 31 août 2023, le bourgmestre de la Ville de Remich a procédé avec effet immédiat à la fermeture du logement en question.

Le même jour, PERSONNE1.) a résilié unilatéralement et avec effet immédiat le contrat de bail.

Sur autorisation de PERSONNE1.), le Tribunal a procédé à la consultation du Registre National des Personnes Physiques dont il ressort qu'elle s'est inscrite à une adresse à ADRESSE4.) en date du 5 septembre 2023.

La remise des clés a été effectuée le 2 novembre 2023.

Les parties s'accordent encore pour dire que jusqu'au 31 août 2023, tous les loyers et avances sur charges ont été réglées par PERSONNE1.).

Quant à la nullité du contrat de bail pour cause illicite

PERSONNE1.) conclut à la nullité du contrat de bail pour cause illicite à compter du 27 mars 2023, soit la date de l'établissement du rapport de la Direction de la Santé.

La société SOCIETE1.) SCI conclut au débouté de cette demande.

Aux termes de l'article 1131 du Code civil, l'obligation sans cause ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet.

L'article 1133 du même code déclare que la cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public.

Quant à la demande en nullité du contrat de bail pour cause illicite dont la charge de la preuve incombe à PERSONNE1.) qui à l'occasion d'une action tendant à obtenir son exécution respectivement à sanctionner son inexécution, opposent par voie d'exception l'illicéité de la cause qui rend l'acte nul, le tribunal rappelle que la doctrine dominante se caractérise par le choix de la cause finale et par l'opposition entre la cause « objective » et « subjective ». Ainsi, pour le contrôle de l'existence de la cause, il y a lieu de retenir une définition objective et abstraite, toujours la même pour un même contrat, que certains qualifient de cause objective, et, pour le contrôle de la licéité de la cause, une définition subjective, les motifs déterminants, que certains qualifient de cause subjective (TAL, 14e, 13 nov. 2012, numéro 145004 du rôle et références y citées).

Dans le contrat synallagmatique, générateur d'obligations réciproques, la cause de l'obligation de l'une des parties réside dans la contre-prestation constitutive de l'obligation de l'autre partie. Ainsi, dans le bail, c'est l'engagement de payer un loyer périodique et la jouissance du bien loué qui constituent respectivement la cause de l'obligation du bailleur et du preneur (voir jugement préc. avec références).

En l'espèce, la mise à disposition des lieux loués n'est pas contestée et ressort à suffisance des éléments objectifs du dossier. L'obligation de payer des loyers incombant à PERSONNE1.) a donc bel et bien une cause.

La cause subjective est la cause déterminante, c'est-à-dire le mobile qui a décidé l'une des parties à s'engager (jugement préc.). Il ne s'agit donc plus du pourquoi de l'obligation souscrite par chacune des parties, mais du pourquoi de l'opération juridique dans l'intention de celles-ci.

Ainsi, la définition de la cause subjective du contrat est concrète, puisqu'elle réside dans l'objectif pratique que les cocontractants ou l'un deux veulent atteindre et pour la réalisation duquel le contrat n'a été que l'instrument (Jurisclasseur, civil, Fasc. 1131 à 1333, n°41, page 10 cité dans le jugement préc).

La jurisprudence annule les contrats lorsque les mobiles qui ont déterminé les parties étaient illicites ou immoraux. L'autonomie des volontés a pour limites l'intérêt social et l'ordre public, dont le juge a pour mission d'assurer le respect, et qui ne doivent pas être atteints par des conventions particulières (TAL, 14e, numéro 163066 du rôle et références y citées). La recherche non plus seulement du pourquoi immédiat et abstrait de chaque obligation, mais aussi d'un pourquoi

très concret, variable, plus lointain et très généralement extérieur aux stipulations du contrat, conduit à considérer la cause par rapport au contrat et non uniquement en rapport avec les obligations des parties.

En l'occurrence, l'acte en cause, le contrat de bail conclu entre parties, ne présente dans son économie - location d'un appartement moyennant un loyer - objectivement évidemment aucune illicéité apparente.

En effet, le seul fait d'un « bilan de constat » ait été dressé par la Direction de la Santé dont ressortent une suroccupation et la présence d'humidité respectivement de moisissures n'est pas à interpréter comme cause illicite permettant de prononcer la nullité du contrat de bail.

Cette courrier n'ordonne ni fermeture des lieux, ni même imposerait-elle au bailleur de procéder à des travaux et ne ressort pas de la plume d'experts. La Direction de la Santé n'a encore aucun pouvoir administratif à ordonner la fermeture d'un logement.

En effet une simple recommandation est formulée : *« Le logement ne répond actuellement pas aux critères d'un logement sain. Une décontamination des moisissures et des travaux d'assainissement devraient être réalisés. »*

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) tendant à l'annulation du contrat de bail pour cause illicite à la date du 27 mars 2023 est à déclarer **non-fondée**.

Il en est de même de la demande tendant au remboursement des loyers à compter de cette date, qui est à déclarer **non-fondée** pour les mêmes motifs.

Quant à la validité de la résiliation du contrat de bail du 31 août 2023

Par un courrier recommandé du 31 août 2023, PERSONNE1.) a procédé unilatéralement à la résiliation du contrat de bail.

Cette résiliation est acceptée par la société SOCIETE1.) SCI, de sorte à ce qu'il y a lieu de retenir que le contrat de bail conclu entre parties le 19 août 2019 a été **valablement résilié à la date du 31 août 2023**.

Aucune demande tendant à une éventuelle indemnité d'occupation pour la période postérieure soit jusqu'au déménagement effectif vers ADRESSE4.) respectivement jusqu'à la remise des clés n'est demandée par la société SOCIETE1.) SCI, de sorte à ce que le Tribunal ne saurait prendre de décision sur ce point.

Quant aux dégâts locatifs

A l'audience du Tribunal du 23 avril 2026, la société SOCIETE1.) SCI a formulé une demande reconventionnelle à titre de dégâts locatifs sur base des pièces suivantes :

- une facture 00035/24 dressée le 31 octobre 2024 par la société SOCIETE2.) SARL pour un montant de 3.681,77 euros,
- une facture 24551 dressée le 31 mars 2024 par la société SOCIETE3.) pour un montant de 2.360,28 euros,
- une facture NUMERO3.) dressée le 9 septembre 2024 par la société SOCIETE4.) pour un montant de 181,34 euros.

Cette demande reconventionnelle est contestée par PERSONNE1.).

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état 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, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état 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. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, 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. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

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 (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343). 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.

Il y a lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de

l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il 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.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état 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.

En l'espèce, ni état des lieux d'entrée, ni état des lieux de sortie n'ont été dressés.

En l'absence de toute autre pièce permettant de constater la réalité des dégâts locatifs allégués et au vu des contestations de PERSONNE1.), le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) SCI reste en défaut de prouver la réalité du dommage allégué.

La demande de la société SOCIETE1.) SCI tendant à la condamnation de PERSONNE1.) à titre de dégâts locatifs est partant à déclarer **non-fondée**.

Quant à la demande de restitution de la garantie locative

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SCI de lui restituer la garantie locative prestée à hauteur de 2.400 euros.

La société SOCIETE1.) SCI ne s'est pas opposée à cette demande.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Pas. 31, n° 65).

Au vu de la résiliation du contrat de bail à la date du 31 août 2023 et alors que la situation comptable entre parties est apurée aux termes des déclarations en ce sens à l'audience du Tribunal, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la restitution de la garantie locative pour le montant de 2.400 euros.

La société SOCIETE1.) SCI est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de **2.400 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 1^{er} avril 2025, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, les demandes respectives tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer **non-fondées**.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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, au vu de l'absence de toute contestation, il n'y a pas lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, la société SOCIETE1.) SCI est 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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SCI de ses demandes reconventionnelles ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à l'annulation du contrat de bail pour cause illicite à la date du 27 mars 2023 ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement des loyers à compter de cette date ;

dit que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié à la date du **31 août 2023** ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre de dégâts locatifs ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement de la garantie locative ;

partant, **condamne** la société SOCIETE1.) SCI à payer à PERSONNE1.) la somme de **2.400 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 1^{er} avril 2025, jusqu'à solde ;

déclare non-fondées les demandes respectives en 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 exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société SOCIETE1.) SCI aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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