

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00159

Audience publique du mardi, quatorze octobre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-04261

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Stéphanie SCHANK, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 24 avril 2025,

comparant par Maître Shana SI ABDALLAH, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, comparant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-04261 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 mai 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 23 septembre 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Shana SI ABDALLAH, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 14 octobre 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 17 mai 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts ou époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 7.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de décembre 2023, de mars 2024 et de mai 2024 ainsi que le montant de 1.892,92 euros à titres de décomptes charges pour les exercices 2020-2021, 2021-2022, 2022-2023, le tout avec les intérêts au taux légal à partir des échéances respectives, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce endéans la quinzaine de la notification du jugement.

PERSONNE3.) a encore sollicité l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^{ième} mois qui suit la notification du jugement et la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries du 27 février 2025, le mandataire de PERSONNE3.) a renoncé à sa demande au titre des décomptes sur charges. Il a cependant augmenté sa demande pécuniaire au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges au montant de 8.750.- euros, les loyers et charges n'ayant plus été payés depuis le mois d'octobre 2024.

A la même audience, les parties défenderesses n'ont contesté, ni le mariage, ni le montant qui leur est réclamé à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges en tant que tel, mais ils ont reproché à la partie bailleresse une violation de son obligation d'entretien pour justifier le non-paiement des loyers et avances sur charges depuis le

mois d'octobre 2024 et pour demander, à titre reconventionnel, la condamnation du requérant à leur payer la somme de 8.750.- euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Ils ont finalement sollicité le rejet des pièces adverses n° 12 à 22 pour avoir été communiquées tardivement.

Par jugement du 20 mars 2025, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les demandes principales et reconventionnelles en la pure forme et a donné acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges ainsi que de la renonciation à sa demande en décomptes de charges.

Il a rejeté les pièces n° 12 à 22 de Maître Olivier UNSEN.

Il a condamné les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme de 8.750.- euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts au taux légal à partir du 27 février 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde et a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard un mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé le requérant à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a débouté les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle en dommages et intérêts.

Il a finalement condamné les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) le montant de 350.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 24 avril 2025, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir décharger de la condamnation au paiement du montant de 8.750.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que du montant de 350.- euros du chef d'indemnité de procédure pour la première instance.

Ils demandent par ailleurs à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Ils augmentant leur demande en dommages et intérêts pour trouble de jouissance et sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer le montant de 21.000.- euros, avec les intérêts au taux à partir du 27 février 2025, date de la première demande en justice.

Ils réclament encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

PERSONNE3.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Il augmente sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges pour la porter au montant total de 21.000.- euros.

Il réclame par ailleurs une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500.- euros.

Position des parties

1. Les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.)

Par contrat de bail signé en date du 25 février 2021, PERSONNE3.) aurait donné en location aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) un appartement duplex sis à L-ADRESSE1.) moyennant un loyer mensuel initialement fixé au montant de 1.400.- euros, assorti d'une avance sur charges de 150.- euros par mois. Suivant le dernier avenant signé, le loyer aurait été augmenté à 1.450.- euros, respectivement l'avance sur charges à 300.- euros par mois.

En date du dimanche 2 juin 2024 vers 18h00, les appelants auraient voulu rentrer chez eux lorsque la porte d'entrée de leur logement aurait été impossible à ouvrir. Après maintes tentatives restées vaines, ils auraient décidé de contacter PERSONNE3.), sans jamais ne recevoir de réponse de sa part.

Après une énième demande auprès du bailleur, il aurait prétendu entrer en contact avec la société fabricante de la porte. Face à l'absence de retour et de réparation de la porte d'entrée, les appelants auraient tenté eux-mêmes d'obtenir des devis. En date du 10 décembre 2024, ils auraient indiqué à PERSONNE3.) leur refus d'exécuter leur obligation de paiement des loyers tant qu'ils n'auraient pas obtenu la prestation leur due par leur bailleur.

L'obligation essentielle de PERSONNE3.), en sa qualité de bailleur et sur base des articles 1719 et 1720 du code civil, serait de fournir la jouissance du logement donné en location. En contrepartie, l'obligation essentielle des appelants, en leur qualité de locataires, serait de payer le loyer et les charges convenus. A cet égard, ils renvoient au principe de l'exception d'inexécution tel que prévu à l'article 1134-2 du code civil.

En l'état, ladite porte empêcherait les appelants d'utiliser normalement le logement loué et mettrait en jeu leur sécurité de jour comme de nuit. L'inexécution par PERSONNE3.) d'une de ses obligations en tant que bailleur aurait été prouvée à suffisance de droit, de sorte que les appelants auraient retardé à bon droit le paiement des loyers.

Sur ce, ils réclament encore des dommages et intérêts pour trouble de jouissance qu'ils évaluent à 21.000.- euros.

2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) conteste toute défectuosité à la porte d'entrée, laquelle serait neuve et intacte d'après l'état des lieux d'entrée ainsi que les photos versées aux débats. A titre subsidiaire, si jamais il devait y avoir un problème au niveau de la fermeture de la porte, il s'agirait d'un endommagement du mécanisme de verrouillage, lequel serait à charge des locataires en application de l'article 1754 du code civil.

Dans ce contexte, il résulterait des pièces que le prestataire de service contacté par les locataires aurait conclu à un acte de vandalisme sur la porte. Tel acte de vandalisme aurait été commis par l'ami des locataires lorsque ce dernier aurait tenté d'ouvrir la porte.

De surcroît, l'exception d'inexécution ne justifierait un non-paiement intégral des loyers qu'en présence d'un manquement grave privant le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués, ce qui ne serait pas non plus le cas en l'espèce.

Motifs de la décision

Les appelants entendent vouloir bénéficier de l'exception d'inexécution pour justifier tant le non-paiement des loyers et avances sur charges que leur demande en dommages et intérêts.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre

l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. **Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations** (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989, n° 180).

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à *l'excipiens*, soit les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

D'après l'état des lieux d'entrée l'appartement se trouvait en début de bail en bon état général, sans aucune remarque par rapport à un problème lié à la porte d'entrée, sinon sa serrure.

Suivant message du 2 juin 2024, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont informé PERSONNE3.) de ce qu'ils n'arriveraient pas à ouvrir la porte d'entrée de leur appartement. Le même jour, ils demandent encore à voir fixer une entrevue avec le bailleur afin de lui « *parler* ».

Ensuite, il n'y a plus aucun message concernant la porte d'entrée jusqu'au 22 novembre 2024, soit pendant plus de 4 mois, lorsque les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) informent à nouveau le bailleur que le dimanche passé ils n'auraient pas pu déverrouiller la porte d'entrée de l'appartement. Ce ne serait que grâce à l'aide d'un ami qu'ils auraient finalement réussi à l'ouvrir mais qu'à ce jour la serrure présenterait des problèmes en ce que parfois il serait difficile de verrouiller ou déverrouiller la serrure, de même l'ouverture et la fermeture de la porte présenteraient des soucis.

Le même jour, PERSONNE3.) répond qu'il contactera la société ayant installé la porte.

Par courrier officiel du 13 janvier 2025, le mandataire des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) met PERSONNE3.) en demeure de « *faire le nécessaire pour que la porte soit réparée (...)* ».

Le témoin PERSONNE4.) atteste avoir visité à plusieurs reprises les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) dans l'appartement litigieux. Même si le témoin

soulève un « *problème avec la porte d'entrée qui était cassée* », le tribunal se doit de souligner qu'il ne résulte pas dudit témoignage que PERSONNE4.) aurait constaté **lui-même** un problème au niveau de la porte d'entrée, sinon de sa serrure, ni à quelle date, ni à quelle fréquence. Faute de la moindre précision, le témoignage n'apporte aucun élément concret au débat.

Il en va de même pour ce qui est de l'attestation de PERSONNE5.).

Le devis de la société SOCIETE1.) du 26 janvier 2025 versé par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne comprend aucun détail quant à un éventuel endommagement de la porte en cause mais ne concerne que son remplacement.

Par message du 3 février 2025, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) écrivent notamment à PERSONNE3.) que « *I remind you that the representatives of the companies that you contacted already came and inspected the door and took the measurements and dimensions of the door. (...)* ».

Le tribunal en déduit que PERSONNE3.) a bien contacté des sociétés et que celles-ci se sont déplacées chez les locataires afin d'inspecter la porte.

Cette constatation est encore corroborée par les courriels qui s'en suivaient.

Dans ce contexte, il résulte toutefois d'un courriel de la société SOCIETE1.) que « *Nous avons interrogé le technicien qui s'est rendu sur place. **Celui-ci nous informe que la porte est légèrement déréglée** et qu'un réglage est nécessaire. (...)* ».

Ensuite, la société SOCIETE2.) a informé le bailleur que « *bei unserem Besuch (...) mussten wir feststellen, dass an der betreffenden Tür erhebliche Mängel vorliegen. **Inbesondere wurde der der Schließmechanismus derart beschädigt (evtl. Vandalismus), dass ein übermäßiges Drehen erforderlich ist, um die Haken in die vorgesehenen Einkerbungen einrasten zu lassen. Diese Umstände deuten drauf hin, dass die Tür nicht sachgemäß behandelt wurde**, weshalb eine Reparatur leider nicht möglich ist. (...)* ».

En application et sur base de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal conclut que la porte d'entrée de l'appartement comporte bien un problème mais que tel dysfonctionnement n'est aucunement imputable au bailleur (pour rappel, la porte était parfaitement fonctionnelle lors de l'état des lieux d'entrée, de même que les mois qui s'en suivaient et les locataires sont en aveu qu'un ami l'a manipulée) alors qu'il est établi, pièces à l'appui que la porte vient d'être déréglée et que son mécanisme de fermeture a été sévèrement endommagé par une utilisation non-conforme, utilisation imputable aux locataires.

S'y rajoute qu'aux termes de l'article 1754 du code civil « *Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire:*

(...) aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures ».

Donc non seulement les réparations aux portes et serrures incombent en principe aux locataires en application de l'article 1754 du code civil mais en l'espèce les dégâts invoqués ont encore été causés par des manipulations non-conformes au niveau de la porte et de la serrure.

Dans ces conditions, et par confirmation du jugement entrepris, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne sauraient se prévaloir de l'exception d'inexécution afin de justifier tant le non-paiement des loyers que des avances sur charges, qui restent intégralement dus.

PERSONNE3.) augmente sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges au montant total de 21.000.- euros.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande en arriérés de loyers et avances sur charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont unis par les liens du mariage.

En conséquence de tout ce qui précède, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant à condamner solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme totale de 21.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de d'octobre 2024 à septembre 2025 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir du 27 février 2025 sur le montant de 8.750.- euros et à partir du 23 septembre 2025 sur le montant de 12.250.- euros, dates des demandes respectives en justice, chaque fois jusqu'à solde.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois, sauf à dire que tel délai court à compter de la date de la signification du présent jugement.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal retient que le non-paiement intégral de onze (!) mois de loyer constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers, sauf à leur accorder un délai d'un mois à partir de la date de la signification du présent jugement pour libérer les lieux.

L'augmentation de la demande des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en dommages et intérêts pour trouble de jouissance est à dire recevable en vertu de l'article

592 du nouveau code de procédure civile mais non fondée et ce au vu de l'ensemble des éléments et principes exposés ci-dessus.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il les a condamnés solidairement au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance de 350.- euros.

PERSONNE3.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 750.- euros.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en dommages et intérêts recevable mais non fondée,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 20 mars 2025,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **1 (un) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges échus depuis le jugement entrepris,

la dit recevable et fondée,

en conséquence de tout ce qui précède,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) **la somme totale** de 21.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de octobre 2024 à septembre 2025 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir du 27 février 2025 sur le montant de 8.750.- euros et à partir du 23 septembre 2025 sur le montant de 12.250.- euros, chaque fois jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la signification du présent jugement,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) le montant de 750.- euros du chef d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.